

Arbeiterwohlfahrt Bundesverband e.V.

**SCHRIFTENREIHE THEORIE UND PRAXIS**

**2002**

***Arbeitshilfe***

***Betreutes Wohnen  
für Seniorinnen und Senioren***



AWIII719

## Vorwort

Liebe Freundinnen und Freunde,

die Veränderung unserer Gesellschaftsstruktur infolge der demographischen Entwicklung wurde gerade in den vergangenen Monaten durch die Vorlage des Abschlussberichts der Enquête-Kommission „Demographischer Wandel“ und durch den Vierten Altenbericht der Bundesregierung noch einmal deutlich gemacht. Eine proportional und absolut größer werdende Zahl älterer Menschen, die steigende Anzahl Hochaltriger mit den damit verbundenen Risiken der Multimorbidität und Demenz sowie die fortschreitende Singularisierung stellen die deutsche Gesellschaft vor große Herausforderungen.

In diesem Zusammenhang erfüllt die Angebotsform des Betreuten Wohnens eine wichtige Funktion. Sie ermöglicht es älteren Menschen, in ihrer eigenen Häuslichkeit zu verbleiben und gleichzeitig die jeweils notwendigen Versorgungs- und Hilfeleistungen sicherzustellen.

Aufgrund der bestehenden Angebotsvielfalt sowie der Neufassung des Heimgesetzes mit entsprechenden Auswirkungen auf das Betreute Wohnen ist die vorliegende Arbeitshilfe entstanden. Sie richtet sich sowohl an AWO-Gliederungen, die bereits betreute Seniorenwohnanlagen betreiben, als auch an diejenigen, die eine solche Erweiterung ihres Dienstleistungsangebotes in Erwägung ziehen.

Die Schrift ist vom Arbeitskreis Altenhilfe des AWO Bundesverbandes in enger Zusammenarbeit mit dem AWO Bezirksverband Baden erstellt worden. Die AWO in Baden ist seit über 25 Jahren im Betreuten Wohnen aktiv und betreibt derzeit 69 Wohnanlagen mit mehr als 3.600 Wohnungen in 47 badischen Städten und Gemeinden. Ihre Erfahrung bei der Konzeptionierung des Betreuten Wohnens fließt in diese Handreichung ein.

Wir gehen davon aus, dass diese Schrift wichtige Impulse für die Gestaltung des Betreuten Wohnens auf allen verbandlichen Ebenen gibt.

Rainer Brückers  
Geschäftsführer  
AWO Bundesverband e.V.

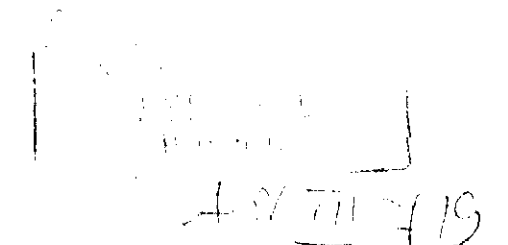
Hansjörg Seeh  
Vorsitzender  
AWO Bezirksverband Baden e.V.

Herausgeber: AWO Bundesverband e.V.  
Verantwortlich: Rainer Brückers, Geschäftsführer  
Redaktion: Elmar Schmitz, Markus Wixmerten

© by AWO Bundesverband (AWO)-Verlag-  
Postfach 41 01 63, 53023 Bonn  
Oppelner Str. 130, 53119 Bonn  
Tel: 02 28/6 68 50; Fax: 02 28/66 85-2 09  
Email: verlag@awobu.awo.org  
<http://www.awo.org>

Oktober 2002

Abdruck, auch in Auszügen, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages oder Herausgebers.  
Alle Rechte vorbehalten.

  
4.10.2002

# Gliederung

1.	<b>Einleitung</b> .....	5
1.1	Entstehung des Betreuten Wohnens .....	5
1.2	Entwicklung des Betreuten Wohnens seit Einführung der Pflegeversicherung .....	5
1.3	Zielgruppe .....	5
2.	<b>Leistungen des Betreuten Wohnens</b> .....	6
2.1	Grundleistungen .....	6
2.2	Wahlleistungen .....	6
3.	<b>Abgrenzung des Betreuten Wohnens zum Pflegeheim</b> .....	8
4.	<b>Betreuungsvertrag</b> .....	9
5.	<b>Personalbedarf im Betreuten Wohnen</b> .....	9
6.	<b>Berechnung der Betreuungspauschale</b> .....	10
7.	<b>Organisationsformen des Betreuten Wohnens</b> .....	12
7.1	Das Eigentümerkonzept .....	12
7.2	Das Generalanmieterkonzept .....	12
7.3	Das Investorenkonzept .....	12
7.4	Vernetzung .....	12
8.	<b>Miet- und Kaufpreisgestaltung</b> .....	12
9.	<b>Qualitätsmanagement</b> .....	13
10.	<b>Reporting und Benchmarking</b> .....	13
11.	<b>Bauliche Anforderungen</b> .....	13
11.1	Bau .....	13
11.2	Raumprogramm .....	13
11.3	Lage .....	14
12.	<b>Betreutes Wohnen für Migranten/-innen</b> .....	14
13.	<b>Ausblick</b> .....	15
14.	<b>Literatur</b> .....	16

## 1. Einleitung

„Wir unterstützen Menschen, ihr Leben eigenständig und verantwortlich zu gestalten und fördern alternative Lebenskonzepte.“ Diesem Leitsatz der AWO wird gerade das Betreute Wohnen gerecht. Nach dem Motto „So viel Unterstützung wie nötig, so viel Freiheit wie möglich“ stellt das Betreute Wohnen eine spezifische Wohnform dar, in der die Bewohner/-innen, unterstützt von professionellen Diensten, ihr Leben selbstständig gestalten können. Dabei wird im Betreuten Wohnen auch ehrenamtliches Engagement für und mit den Bewohnern/-innen gefördert.

Mit der vorliegenden Schrift soll ein Beitrag zur Weiterentwicklung des Betreuten Wohnens für Senioren/-innen in der AWO geleistet werden. Das Betreute Wohnen wird von vielen Experten als Wachstumsmarkt bezeichnet. Viele AWO-Gliederungen haben das Betreute Wohnen bereits in ihr Angebot integriert, andere planen die Erweiterung ihres Angebots um dieses Element. Für die, die eine Einrichtung planen oder ihr bestehendes Konzept erweitern oder verändern möchten, soll diese Schrift eine Hilfe sein.

Andere Benennungen, wie beispielsweise „Service-Wohnen“, „Wohnen mit Service“, „Seniorenwohnanlage“, „Autonomes Wohnen“ sind möglich und auch üblich, sind aber im Gegensatz zum Begriff des „Betreuten Wohnens“ nicht so eingeführt.

Die Varianz der Angebote, die unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ firmieren, ist groß. Selbst bei ein und demselben Träger findet man häufig unterschiedliche Ausprägungen des Betreuten Wohnens. (Fleßa 2000, Kremer-Preiß 2000)

### 1.1 Entstehung des Betreuten Wohnens

Etwa Ende der 70er Jahre wurden die ersten betreuten Wohnanlagen gebaut. Die Motivation hierzu war zunächst geprägt vom Wohnungsmangel. Durch die Schaffung altersgerechten Wohnraums sollten ältere, alleinstehende Menschen oder Paare bewegt werden, aus ihren Häusern oder größeren, für das Familienleben gedachten Wohnungen in kleine Wohnun-

gen umzuziehen und somit den Wohnungsmarkt für Familien zu entlasten. Damit sollte beiden Gruppen, den älteren Menschen und den Familien, gedient werden.

### 1.2 Entwicklung des Betreuten Wohnens seit Einführung der Pflegeversicherung

Nach Einführung der zweiten Stufe der Pflegeversicherung wurden überwiegend Altenwohnheime, weniger Altenheime, in Betreute Wohnanlagen umgewandelt. Parallel wurde gemäß dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ der ambulante Bereich vornehmlich durch Pflegesach- und Geldleistungen gestärkt. Dies hatte zur Folge, dass als Bewohner/-innen der (Alten-)Pflegeheime in der Mehrzahl ältere, multimorbide und schwerstpflegebedürftige Menschen verblieben. Für den Übergang von der ambulanten Versorgung zu Hause zum vollstationären Pflegeheim fehlte ein Angebot. Das Betreute Wohnen füllte diese Lücke. (BMFSFJ 1998, S. 112 ff)

### 1.3 Zielgruppe

Wesentliche Gründe für einen Einzug ins Betreute Wohnen sind in den Bereichen der Krisenvorsorge (z.B. Notruf, Vermittlung und Organisation von Hilfen im Pflegefall), der Wohnungsausstattung (z.B. barrierefreie Wohnung, altersgerechte Ausstattung), der hauswirtschaftlichen Versorgung (z.B. Übernahme der Kehrwoche, des Schneedienstes, Wohnungsreinigung) und der Schaffung eines nachbarschaftlichen Gefüges zu sehen.

Bewohner/-innen von betreuten Wohnanlagen sind statistisch ca. 75-80 Jahre alt, zu  $\frac{3}{4}$  weiblich, ebenfalls zu ca.  $\frac{3}{4}$  alleinstehend (verwitwet, ledig, geschieden), zwischen 10-25 % pflegebedürftig und weniger als 10 % dement.

(AWO Bezirksverband Baden 2000; AWO Bezirksverband Baden 2001; Kremer-Preiß 1999, S. 12 ff; Kremer-Preiß 2000; Saup 2001, S. 29 ff; Engels 2001; siehe auch BMFSFJ 2000)

## 2. Leistungen des Betreuten Wohnens

Der vormals unbedingte Bestandteil des Betreuten Wohnens, der Notruf, ist aufgrund der technischen Weiterentwicklung im Bereich der Telekommunikation kein Proprium des Betreuten Wohnens mehr, da Hausnotrufanlagen auch in normalen Wohnungen mühelos installiert werden können. Aufgrund des von Seiten der Bewohner/-innen geäußerten Grundbedürfnisses nach Sicherheit und einer entsprechenden Bewerbung des Marktes durch die Betreiber ist der Notruf dennoch ein wesentliches Merkmal des Betreuten Wohnens.

Ein charakteristisches Kennzeichen des Betreuten Wohnens ist die Betreuungskraft vor Ort. Ihre Leistungen gehören dem Bereich der Grundleistungen an. Leistungen, die den Mietnebenkosten zuzurechnen sind (z.B. Schneedienst, Kehrwoche, Hausreinigung) werden hier nicht aufgeführt und sind Bestandteil des Mietvertrages.

(Berger, Gerngroß 1996; LBS 1999; KDA, DMB 2000; KDA, DMB 2001; VZ NRW 2001; Kremer-Preiß 2001)

### 2.1 Grundleistungen

Unter die Grundleistungen werden i.d.R. folgende Leistungsbereiche gefasst:

- Beratung in Fragen des täglichen Lebens
- Organisation von pflegerischen und hauswirtschaftlichen Leistungen sowie Betreuungsleistungen
- Organisation von Veranstaltungen (kulturelle, gesellige, gesundheitsfördernde Angebote)
- Maßnahmen zur Bildung eines nachbarschaftlichen Gefüges/Organisation ehrenamtlicher Arbeit

Die Organisation von pflegerischen und hauswirtschaftlichen Leistungen und Betreuungsleistungen umfasst:

- Beratung über die Leistungen unterschiedlicher Anbieter
- Vermittlung der vom Bewohner/-in gewünschten Leistung
- Betreuung des Bewohners/der Bewohnerin in der Phase der Leistungsanspruchnahme
- Sicherstellung eines jederzeit und kurzfristig verfügbaren notwendigen Leistungsangebotes (Kooperationsverträge mit einzelnen Leistungsanbietern). Der Bewohner/die Bewohnerin wird dadurch nicht

in seiner/ihrer Wahlfreiheit eingeschränkt. Es wird lediglich sichergestellt, dass keine Versorgungslücken entstehen.

Weitere Leistungen, die je nach Anbieter und Verbandszugehörigkeit Gegenstand der Betreuungspauschale sein können, sind:

- Organisation einer Begegnungsstätte
- Hilfestellung beim Einzug in die Wohnanlage
- Vermittlung sozialer Kontakte
- Organisation von Haus- und Facharztbesuchen
- Vermittlung von seelsorgerlichen und kirchlichen Angeboten
- bei Bedarf Vermittlung eines geeigneten Pflegeheimplatzes

Die Leistungen des Betreuungsdienstes werden in folgender Form für die Bewohner/-innen sichergestellt:

- Büropräsenz für allgemeine Sprechzeiten
- Sprechzeiten nach Vereinbarung
- Bürozeit zur Vorbereitung und Organisation
- Veranstaltungsmanagement vor Ort
- Hilfestellungen bei der Entwicklung der Hausgemeinschaft
- Organisation ehrenamtlicher Arbeit vor Ort

### 2.2 Wahlleistungen

Der Notruf sollte in jeder Betreuten Wohnanlage angeboten werden. Die Organisationsformen sind jedoch sehr unterschiedlich. Grob können zwei Systeme unterschieden werden:

- der auf ein Pflegeheim aufgeschaltete Notruf und
- der Hausnotruf.

Der auf ein Pflegeheim aufgeschaltete Notruf ist in der Regel fest installiert und mit mehreren stationären Auslösestellen in der Wohnung ausgestattet. Der Ruf kommt im Pflegeheim (z.B. Pflegestation) an und wird von dort beantwortet (z.B. vorab telefonische Abklärung, ggf. direkte Hilfeleistung oder deren Organisation).

Allerdings setzt sich immer mehr der Hausnotruf durch. Die Installation ist im Vergleich zu den festen Auslösestellen deutlich einfacher und die Möglichkeiten durch die drahtlose Übertragung erheblich flexibler. Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit, bei aufgebauter Sprechverbindung die Situation ggf. direkt mit

dem Betroffenen abzuklären. Die Aufschaltung erfolgt dann nicht mehr auf das im Pflegeheim installierte Notrufsystem, sondern der Ruf geht über die Telefonanlage in das Pflegeheim.

Der Hausnotruf wird über das Telefonnetz installiert. Der Auslöser ist dabei flexibel (Funkfinger) und drahtlos von jedem Punkt der Wohnung auslösbar. Die Wohnung wird an eine Hausnotrufzentrale angeschlossen. Der Notruf geht an eine Hausnotrufzentrale, von der aus zunächst versucht wird, telefonisch Kontakt mit dem Bewohner/der Bewohnerin aufzunehmen. Danach wird, wie vorab zwischen Hausnotrufzentrale und Bewohner/-in festgelegt, reagiert (z.B. Information an Nachbar/-in, Alarmierung von Notarzt/Pflegedienst).

Zwischen diesen beiden Notrufanlagen gibt es viele Varianten, die Elemente beider Grundformen kombinieren.

Bei der Aufschaltung des Notrufs auf ein Pflegeheim kann es zu Problemen mit dem Heimgesetz kommen. Es ist i.d.R. nicht möglich, dass eine Nachtwache das Pflegeheim verlässt, um einen Notruf aus dem Betreuten Wohnen zu beantworten. Die personelle Mindestausstattung im Heim darf nicht unterschritten werden. Darüber hinaus wird i.d.R. von den Heimaufsichten eine Quersubventionierung des Betreuten Wohnens durch das Pflegeheim unterstellt. Wird trotzdem dieses Modell der Notrufversorgung präferiert, wird die Abstimmung im Vorhinein mit der Heimaufsichtsbehörde vor Ort dringend empfohlen. Dabei ist deutlich zu machen, wie die personelle Mindestausstattung im Pflegeheim zu jeder Zeit gesichert wird und wie die Kosten getrennt ausgewiesen werden.

Bei der Lebenszeichenkontrolle wird in der Regel einmal täglich ein Signal vom Bewohner/der Bewohnerin ausgesandt. Dabei gibt es zwei wesentliche Grundformen.

Die Meldung des Bewohners/der Bewohnerin erfolgt über eine Lichtenanlage oder über einfache Tafeln, die umgedreht werden müssen. Die Lebenszeichenkontrolle wird im Rahmen eines Rundgangs abgefragt und zurückgesetzt. Die Meldung kann auch zentral erfasst werden (z.B. in einen Hausnotruf integriert). Erfolgt die Meldung im vereinbarten Zeitintervall nicht (z.B. zwischen 9 und 10 Uhr), wird wie vorab festgelegt reagiert (z.B. Klingeln, telefonische Kontaktaufnahme, Information an Verwandte).

Beide Leistungen, Notruf und Lebenszeichenkontrolle, werden vielfach als Teil der Grundleistung gesehen. Dies ist je nach Konzeption auch möglich. Zu beachten ist aber, dass Leistungen der Pflegekasse zum Notruf nur dann gewährt werden, wenn der Notrufanbieter dem Rahmenvertrag auf Bundesebene beigetreten ist. Ist dies nicht der Fall, beteiligt sich die Pflegekasse in keinem Fall an den Kosten für den Notruf.

Für den Notruf und die Lebenszeichenkontrolle als Wahlleistung spricht auch die Tatsache, dass nicht jeder Bewohner/jede Bewohnerin einen Notruf bzw. die Lebenszeichenkontrolle haben möchte und auch nicht braucht. Der Grundpreis bleibt damit niedriger.

Weitere Wahlleistungen können sein:

- Wohnungshüterservice (z.B. Blumen gießen, Briefkasten leeren)
- Besondere Betreuungsleistungen (z.B. 3 x tgl. nachschauen)

Nicht empfohlen werden Angebote von pauschalen pflegerischen oder hauswirtschaftlichen Leistungen im Krankheitsfall (z.B. 2 Wochen Pflege im Krankheitsfall). Wer bestimmt den Krankheitsfall (z.B. Unwohlsein, Grippe)? Wie hoch ist der Leistungsanspruch (14 Tage x 24 h = 336 h Pflege)? Zu diesen Unsicherheiten kommt noch, dass diese Leistungen der gesetzlichen Krankenversicherung zuzuordnen sind (§ 37 SGB V).

### 3. Abgrenzung des Betreuten Wohnens zum Pflegeheim

In der Vergangenheit wurde das Betreute Wohnen immer öfter unter das Heimgesetz subsumiert. Dies lag an der weit gefassten Formulierung des § 1 HeimG a.F.<sup>1</sup> Die zunehmende Bedeutung des Betreuten Wohnens und die vermehrte Aktivität auch privater meist aus der Wohnungswirtschaft stammender Unternehmen machte nach Meinung einiger Behörden und Politiker eine staatliche Aufsicht notwendig. So fassten einige Heimaufsichtsbehörden das Betreute Wohnen unter das Heimgesetz und wurden dabei von den Gerichten unterstützt. (siehe auch: ohne Angabe 2000, ohne Angabe 2000, Klie 1999, Klie 7/2000)

Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung des Heimgesetzes ist ab dem 1. Januar 2002 das Betreute Wohnen unter den nachfolgend aufgeführten Bedingungen explizit aus dem Heimgesetz genommen worden.<sup>2</sup> Danach müssen Betreute Wohnanlagen folgende Voraussetzungen erfüllen, wenn sie nicht unter das Heimgesetz fallen sollen:

- Wahlfreiheit bzgl. Leistungen aus den Bereichen Pflege, Hauswirtschaft und Betreuung

Dies bedeutet, dass die Bewohner/-innen nicht verpflichtet werden dürfen, Leistungen, die über die Grundleistungen (nach § 1 Abs. 2 HeimG sind dies Beratungs- und Vermittlungsleistungen sowie Notfallleistungen) hinausgehen, von bestimmten Anbietern abzunehmen. Die Bewohner/-innen müssen bspw. frei sein in der Wahl des Pflegedienstes, des Essensdienstes (Essen auf Rädern, Mittagstisch) oder des Hauswirtschaftsdienstes.

- Betreuungspauschale ist im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung, d.h. überschreitet in der Regel 20 % der Miete nicht.

Hier werden die Kaltmiete und die Nebenkosten unter die Miete subsumiert. Die Betreuungspauschale darf 20 % der Miete nicht übersteigen. Eine Ausnahme stellt der Soziale Wohnungsbau dar: Hier gilt diese Regelung nicht, da die Mietpreise durch Förderung niedrig gehalten sind und damit mit frei finanzierten Mieten nicht vergleichbar sind. In jedem Fall ist die Betreuungspauschale jedoch dann als untergeordnet anzusehen, wenn sie im Rahmen der Obergrenze liegt, die einzelne Länder im Rahmen der Wohnungsbauförderung für die Betreuungspauschale festlegen. (Deutscher Bundestag: Bundestagsdrucksache 14/6366 vom 21.06.2001, S.28)

- Keine „heimähnlichen“ Versorgungsstrukturen

Hier wird zum einen auf das Raumprogramm und andererseits auf die Betreuung abgestellt. Das Vorhandensein von Räumlichkeiten wie Therapieräumen oder Gemeinschaftsräumen kann ein Hinweis auf das Vorliegen eines Heimes sein, muss aber nicht zwingender Schluss sein. Genau so verhält es sich mit dem Betreuungsangebot. Hier wird es darauf ankommen, wie sowohl das Raumprogramm wie auch die Betreuung ausgestaltet sind. Es darf vom Betreiber keine „Rund-um-Versorgung“ versprochen werden. Hier ist auf die Beratung und Vermittlung zu verweisen.

### 4. Betreuungsvertrag

Zwischen Betreiber und Bewohner/-in ist ein Betreuungsvertrag abzuschließen. In diesem sind die jeweiligen Grundleistungen und Entgelte zu definieren. Regelungen über die Fälligkeit der Entgelte, die Möglichkeit der Erhöhung der Entgelte, die Haftung und die Laufzeit sind in den Vertrag aufzunehmen. Der Betreuungsvertrag sollte idealerweise an den Mietvertrag/Kaufvertrag gekoppelt sein, d.h., dass in Mietvertrag/Kaufvertrag die Verpflichtung zum Abschluss eines Betreuungsvertrags aufgenommen ist.

Es sei hier aber angemerkt, dass sowohl für die Konzepte, in denen der Betreuungsträger gleichzeitig auch Vermieter ist, wie auch beim Investorenkonzept (siehe Punkt 7 Organisationsformen des Betreuten Wohnens) die Rechtmäßigkeit des Junktims zwischen Mietvertrag/Kaufvertrag und Betreuungsvertrag umstritten ist, da der § 309 Abs. 9 Nr. a (§ 11 Abs. 12 ABGB a.F.) nur eine Vertragslaufzeit von bis zu zwei Jahren vorsieht<sup>3</sup>. Das KDA wie auch der Deutsche

Mieterbund empfehlen eine Kündigungsklausel im Betreuungsvertrag. (KDA, DMB, 2001)

Rein modulare Systeme ohne verpflichtende Abnahme von Grundleistungen sind bisher nicht erprobt. Dies wäre aus personalwirtschaftlichen Gründen nur für jene Träger interessant, die durch die Verbindung mehrerer Seniorenwohnanlagen Synergieeffekte erzielen oder die eine heimverbundene Wohnanlage betreiben. Solitäre, nicht im Verbund existierende Anlagen können ein modulares System ohne Grundpauschale nicht wirtschaftlich anbieten.

Aufgrund der unterschiedlichen Konzepte und der rechtlichen Unsicherheiten wird hier kein Musterbetreuungsvertrag aufgeführt. Die Vertragsgestaltung hängt vom Konzept des jeweiligen Trägers ab. Ein Musterbetreuungsvertrag sollte unbedingt mit einem in diesem Bereich erfahrenen Rechtsanwalt erstellt werden.

### 5. Personalbedarf im Betreuten Wohnen

Aufgrund der unter Punkt 2.1 Grundleistungen genannten Leistungen sind folgende Qualifikationen zu empfehlen:

- Dipl.-Sozialarbeiter/-in, Dipl.-Sozialpädagoge/-in
- Krankenschwester/-pfleger/-in, Altenpfleger/-in
- ausnahmsweise: andere geeignete Kräfte

Im Qualitätssiegel Baden-Württemberg wird von einem Schlüssel von 1:100 ausgegangen. (LWV Baden, LWV Württemberg-Hohenzollern et al. 1995, S. 24)

Bei einer differenzierteren Annahme kommt die AWO Bezirksverband Baden e.V. auf einen Schlüsselschlüssel von 1:60. Hierbei wird ein bewohnerabhängiger und ein bewohnerunabhängiger Zeitbedarf

unterstellt, wobei mit Woche hier die 5-Tage-Woche gemeint ist.

• Büropräsenz als allg. Sprechzeit	5 Min./Bew./Woche
• Sprechzeiten nach Vereinbarung	10 Min./Bew./Woche
• Bürozeit zur Vorbereitung/Organisation	10 Min./Bew./Woche
• Veranstaltungsmanagement vor Ort	3 Min./Bew./Woche
• Organisation ehrenamtlicher Arbeit vor Ort	2 Min./Bew./Woche
• Teilnahme an Fortbildungen	30 Std./VZÄ <sup>4</sup> /Jahr
• Teilnahme an Arbeitstagen	20 Std./Jahr

<sup>3</sup> § 309 BGB (Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit):

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist unwirksam Abs. 9 Nr.a (Laufzeit bei Dauerschuldverhältnissen) bei einem Vertragsverhältnis, das die regelmäßige Lieferung von Waren oder die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat, a) eine den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrags, b) eine den anderen Vertragsteil bindende stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses um jeweils mehr als ein Jahr oder c) zu Lasten des anderen Vertragsteils eine längere Kündigungsfrist als drei Monate vor Ablauf der zunächst vorgesehenen oder stillschweigend verlängerten Vertragsdauer;

<sup>4</sup> Vollzeitäquivalente

<sup>1</sup> in der Fassung vom 7. August 1974, zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Heimgesetzes vom 3. Februar 1997 § 1 Abs. 1 HeimG: Dieses Gesetz gilt für Heime, die alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen. Heime im Sinne des Satzes 1 sind Einrichtungen, die zum Zwecke der Unterbringung der in Satz 1 genannten Personen entgeltlich betrieben werden und in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl ihrer Bewohner unabhängig ist. Die Unterbringung im Sinne des Satzes 2 umfasst neben der Überlassung der Unterkunft die Gewährung oder Vorhaltung von Verpflegung und Betreuung.

<sup>2</sup> Artikel 1 § 1 Abs. 2 Drittes Gesetz zur Änderung des Heimgesetzes: Die Tatsache, dass ein Vermieter von Wohnraum durch Verträge mit Dritten oder auf andere Weise sicherstellt, dass den Mietern Betreuung und Verpflegung angeboten werden, begründet allein nicht die Anwendung dieses Gesetzes. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, allgemeine Betreuungsleistungen wie Notrufdienste oder Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen und das Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist. Dieses Gesetz ist anzuwenden, wenn die Mieter vertraglich verpflichtet sind, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen.

Ein Mustertagesablauf an einem Werktag könnte für verschieden große Wohnanlagen wie folgt aussehen:

Öffentliche Büropräsenz		Präsenz in der Wohnanlage	
30 WE <sup>5</sup>	09:00 – 09:30	08:30 – 10:30	zzgl. ca. 5 h/Woche (z.B. Veranstaltungen)
50 WE	09:00 – 10:00	08:30 – 11:00	zzgl. ca. 12 h/Woche (z.B. Veranstaltungen)
70 WE	09:00 – 10:30	08:30 – 12:00	zzgl. ca. 15 h/Woche (z.B. Veranstaltungen)
90 WE	09:00 – 10:30 15:00 – 16:00	08:30 – 12:00 und 14:30 – 16:30	zzgl. ca. 15 h/Woche (z.B. Veranstaltungen)
110 WE	09:00 – 10:30 15:00 – 16:00	08:30 – 12:00 und 14:30 – 17:30	zzgl. ca. 20 h/Woche (z.B. Veranstaltungen)

## 6. Berechnung der Betreuungspauschale

Die Betreuungspauschale lässt sich für die unter Punkt 2.1 Grundleistungen beschriebenen Leistungen auf Basis der unter 5 Personalbedarf im Betreuten Wohnen getroffenen Annahmen wie im Anhang unter der Musterbetreuungspauschalenberechnung berechnen.

Dazu müssen die einzelnen weiteren, in der Grundpauschale enthaltenen Leistungen berechnet und in Ansatz gebracht werden.

Die Betreuungspauschale liegt im Regelfall zwischen € 50 und € 100, wobei die Leistungen sehr unter-

schiedlich sind. (AWO Bezirksverband Baden 2001; Saup 2001, S. 99 ff; LWV Baden, LWV Württemberg-Hohenzollern et al. 1995, S. 69 ff)

Es ist üblich, bei einer weiteren im Haushalt lebenden Person die Betreuungspauschale anzuheben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass erfahrungsgemäß die Leistungen gegenüber dem Mehrpersonenhaushalt nicht proportional steigen. Ein Aufschlag von 10-20 € je zusätzlicher im Haushalt lebender Person hat sich als ausreichend und marktfähig erwiesen. (AWO Bezirksverband Baden 2001)

### Berechnung der Jahresarbeitszeit:

Arbeitsstunden pro Woche:		38,5
Tage-Woche:		5
Wochen/Jahr:		52,14
Jahresarbeitsstunden (brutto)		€ 2.007,50
Wochenfeiertage (2000)	10 Tage entspr. in Std.	€ 77,00
Urlaub (einschl. SU)	30 Tage entspr. in Std.	€ 231,00
Krankheit	14 Tage entspr. in Std.	€ 107,80
Jahresarbeitsstunden (netto)		€ 1.591,70
Nachrichtl.: Jahresarbeitsstunden (netto) gem. Pflegesatzkommission stationär BaWü		€ 1.545,00

<sup>5</sup> Wohneinheiten

Musterbetreuungspauschalenberechnung

## Musterkonzeption

	Zeitantritt in min je Werktag bei einer SWA mit ... Bewohnern					
	20	40	60	80	100	110
Büropräsenz als allg. Sprechzeit	20	40	60	80	100	110
Sprechzeiten nach Vereinbarung	40	80	120	160	200	220
Bürozeit zur Vorbereitung/Organisation	40	80	120	160	200	220
Veranstaltungsmanagement vor Ort	12	24	36	48	60	66
Organisation ehrenamtlicher Arbeit vor Ort	8	16	24	32	40	44
gesamt (min/Tag)	120	240	360	480	600	660
gesamt (h/Tag)	2,00	4,00	6,00	8,00	10,00	11,00
gesamt (h/Woche)	10,00	20,00	30,00	40,00	50,00	55,00
gesamt (h/Jahr) [Zwischenwert]	498,00	996,00	1.494,00	1.992,00	2.490,00	2.739,00
Teilnahme an Fortbildungen	9,39	18,77	28,16	37,54	46,93	51,62
Teilnahme an Arbeitstagen	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
gesamt (h/Jahr)	527,39	1034,77	1542,16	2049,54	2556,93	2810,62
Vollzeitaquivalente (Endwert)	0,33	0,65	0,97	1,29	1,61	1,77
entspricht ... h/Woche (Arbeitsvertrag)	12,76	25,03	37,30	49,57	61,85	67,98
Personalkosten/Bew./Mon.	60,05 €	58,92 €	58,54 €	58,35 €	58,23 €	58,19 €
Sachkosten/Bew./Mon.	6,01 €	5,89 €	5,85 €	5,83 €	5,82 €	5,82 €
Overheadkosten/Bew./Mon.	6,01 €	5,89 €	5,85 €	5,83 €	5,82 €	5,82 €
<b>Betreuungspauschale</b>	<b>72,07 €</b>	<b>70,70 €</b>	<b>70,24 €</b>	<b>70,02 €</b>	<b>69,88 €</b>	<b>69,83 €</b>

## 7. Organisationsformen des Betreuten Wohnens

Aufgrund der unterschiedlichen Konzepte und der sehr individuellen Vereinbarungsmöglichkeiten werden hier keine Vertragsmuster veröffentlicht. Bei der Vertragsgestaltung ist unbedingt ein in diesem Bereich erfahrener Rechtsanwalt hinzuzuziehen.

### 7.1 Das Eigentümerkonzept

Beim Eigentümerkonzept ist der Betreuungsträger auch gleichzeitig Eigentümer der Anlage. Als Eigentümer vermietet er die Wohnungen.

Der Vorteil dieses Konzeptes liegt zum einen in der Vermarktung aus einer Hand und in der direkten Einflussnahme des Betreuungsträgers auf die Bewohnerstruktur.

Nachteilig ist die Kapitalbindung und das Risiko der Vermietung. Dabei wird sowohl der Miet- wie auch der Betreuungsvertrag zwischen dem Bewohner und der AWO geschlossen.

### 7.2 Das Generalanmieterkonzept

Hier mietet der Betreiber die Wohnungen der Anlage ganz oder teilweise und vermietet diese dann weiter. Wie beim Eigentümerkonzept liegt der Vorteil dieses Konzeptes in der Vermarktung aus einer Hand und in der direkten Einflussnahme auf die Bewohnerstruktur. Nachteilig ist die Kapitalbindung und das Risiko der Vermietung.

Dabei besteht zwischen dem Eigentümer und der AWO als Generalanmieterin ein Vertragsverhältnis. Die Wohnungen werden von der AWO an die eigentlichen Mieter weitervermietet. Auch hier wird sowohl der Miet- wie auch der Betreuungsvertrag zwischen dem Bewohner/der Bewohnerin und der AWO geschlossen.

### 7.3 Das Investorenkonzept

Hierbei wird die Wohnanlage von einem Investor erbaut und die Wohnungen verkauft.

## 8. Miet- und Kaufpreisgestaltung

Bei der Konzeption einer Seniorenwohnanlage sollte auch an die Miet- oder Kaufpreisgestaltung gedacht werden. Entweder tritt der Betreiber oder aber der Investor als Vermieter auf und trägt daher das Risiko der

Hier liegt der Vorteil in der fehlenden Kapitalbindung und dem reduzierten Risiko der Vermietung.

Die fehlende oder eingeschränkte Einflussnahme auf die Auswahl der Bewohner/-innen und die Vermarktung aus verschiedenen Händen ist als nachteilig zu bewerten.

Zwischen dem Investor und der AWO als Betreuungsgeber wird ein Vertrag geschlossen. Hierin ist die Intention des Unternehmens und das Verhältnis zwischen Investor und Betreuungsgeber zu regeln. Die Ziele und Rahmenbedingungen des Betreuten Wohnens (z.B. Aufnahme nur von über 60-jährigen, Verpflichtung zum Abschluss eines Betreuungsvertrags über 25 Jahre) sind in den Kaufvertrag zwischen Investor und Käufer und in die Teilungserklärung aufzunehmen.

### 7.4 Vernetzung

Betreute Wohnanlagen sind in unterschiedlichen Vernetzungen existent. Heimverbundene Wohnanlagen haben in der Regel den Notruf auf das Pflegeheim aufgeschaltet, bieten einen stationären Mittagstisch an, haben gemeinsame soziale Veranstaltungen und können weitere Synergien nutzen (z.B. Soziale Betreuung, Hauswirtschaft).

Betreute Wohnanlagen können auch eine kleine Pflegestation beinhalten, wobei in der Regel die Zahl der Betreuten Wohnungen größer als die Zahl der Pflegeplätze ist. Diese Form lässt sich in der Regel nur als Satellit eines Pflegeheims sinnvoll betreiben.

Daneben können andere Angebote der Altenhilfe (z.B. Sozialstation, Tagespflege, Kurzzeitpflege) in die Wohnanlage integriert werden. Empfohlen wird, sowohl für heimverbundene wie auch für solitäre Wohnanlagen, die Integration einer Begegnungsstätte.

Vermietung oder der Verkäufer trägt das Risiko, Wohnungen nicht verkaufen zu können. In jedem Fall hat der Betreiber das Problem, dass er für nicht genutzte Wohnungen keine Betreuungspauschale verlangen kann.

Die Preisgestaltung sollte an den ortsüblichen Preisen orientiert werden. Eine geringe Abweichung nach oben lässt sich durch die altengerechte Ausstattung rechtfertigen. Deutlich höhere Preise müs-

sen zum einen durch eine bessere Ausstattung gerechtfertigt und auch am Markt durchsetzbar sein. Dabei ist neben der Bauausführung auch die Lage entscheidend.

## 9. Qualitätsmanagement

Bereits 1995 haben die Landeswohlfahrtsverbände und die kommunalen Verbände in Baden-Württemberg ein Qualitätssiegel für das Betreute Wohnen geschaffen. Die Anforderungen sind in die vier Bereiche untergliedert:

- Bauwerk und Umfeld
- Grundservice
- Wahlservice und
- Vertragsgestaltung

Die Überprüfung erfolgt durch Prüfkommisionen unter der Regie der Landeswohlfahrtsverbände. Das Siegel ist drei Jahre gültig und muss mit Ablauf der Gültigkeit erneuert werden. (LWV Baden, LWV Württemberg-Hohenzollern et al. 1995)

Auch das Land Sachsen-Anhalt hat ein eigenes Qualitätssiegel entwickelt. Es stellt auf die Bereiche „Betreuungsleistungen“ und „Bauliche Voraussetzungen“ ab.

## 10. Reporting und Benchmarking

Für Träger mehrerer Betreuter Wohnanlagen sowie für Landes- und Bezirksverbände kann ein regelmäßiges Reporting sinnvoll sein. Zunächst ist jedoch eine Bestandsaufnahme erforderlich. Diese sollte detailliert Aufschluss geben über

- Art der Einrichtung (heimverbunden oder solitär) und Anbindung weiterer Angebote der Altenhilfe,
- Baujahr,
- Anzahl und Art der Wohnungen,
- Raumprogramm,
- Art der Trägerschaft,
- Betreuungspauschale und Miete,

- Personal (Vollzeitäquivalente, Qualifikation, Personalkosten),
- Leistungsangebot (getrennt in Grund- und Wahlleistungen),
- Bewohnerstruktur (Alter, Pflegebedürftigkeit, Demenz, Wanderung (Tod, Auszug, Umzug ins Pflegeheim)),
- Belegung und
- Finanzen.

Im Rahmen eines regelmäßigen Reportings können dann veränderbare Daten erhoben, verglichen und korreliert werden.

## 11. Bauliche Anforderungen

In diesem Abschnitt werden die baulichen Voraussetzungen kurz angeschnitten. Über diese Empfehlungen hinaus ist zu prüfen, ob z.B. bei Förderung durch das Land oder die Kommune andere oder weitere Voraussetzungen erfüllt werden müssen.

Detailliertere Anforderungen werden im Qualitätssiegel Baden-Württemberg beschrieben. (LWV Baden, LWV Württemberg-Hohenzollern et al. 1995) (siehe auch Lees, Messmer 1995)

### 11.1 Bau

Das Gebäude sollte nach der DIN 18025 Teil 1 rollstuhlgerecht, zumindest jedoch nach DIN 18025 Teil 2 barrierefrei sein. Die Zugänge sollten gemäß DIN 18024 barrierefrei sein.

### 11.2 Raumprogramm

Im Raumprogramm sollten folgende Räume enthalten sein:

- Büro mit Besprechungsmöglichkeit
- Multifunktionsraum (mindestens 3 qm/Bewohner/-in)
- Öffentliche, behindertengerechte Toilett,
- Ausreichende Abstellmöglichkeiten für Rollstühle (ggf. mit Ladestelle für Elektrorollstühle) und
- Waschküche mit Stellmöglichkeit für Waschmaschinen (eigene oder münzbetriebene) und Wäsche-  
ständer/Wäscheleinen.

Ob ein Pflegebad für erforderlich gehalten wird, ist umstritten. Bei der Ausstattung der Bäder in den Wohnungen werden in der Regel bodengleiche Duschen eingerichtet. Durch die gestiegenen Standards in der Wohnungsausstattung, besonders im sanitären Bereich, ist ein separates Pflegebad nicht zwingend

## 12. Betreutes Wohnen für Migranten/-innen

Ältere Migranten/-innen leben unterschiedlich verteilt auf die Bundesländer und zumeist konzentriert in Ballungsräumen der Großstädte. Prognosen zufolge wird bis zum Jahr 2010 mit einem Anstieg der älteren Migranten/-innenbevölkerung auf 1,3 Mio. gerechnet. Die Lebenssituation älterer Migranten/-innen ist neben den altersbedingten zusätzlich durch migrationsbedingte Faktoren geprägt. Viele Migranten/-innen vollziehen nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben einen Rückzug von der deutschen Gesellschaft und nehmen auch die Möglichkeiten und Angebote der Altenhilfe nicht wahr. Verstärkt wird dieses durch den Rückzug in die eigenen ethnischen Netzwerke und fehlende Deutschkenntnisse.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Bundeskonferenz 2000 strebt die AWO die interkulturelle Öffnung ihrer Dienste und Einrichtungen an. Dabei sollen Bedürfnisse von Migranten/-innen in den Angeboten entsprechend ihrem Anteil an der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird eine bedarfsorientierte Öffnung der Einrichtungen des Betreuten Wohnens für Migranten/-innen empfohlen, insbesondere in Regionen mit hohen Anteilen ausländischer Bevölkerung. Um einer evtl. Isolation und Ausgrenzung aufgrund sprach- und kulturbedingter Verständigungsschwierigkeiten und Vorurteile entgegenzuwirken, sind für ältere Migranten/-innen entsprechende Maßnahmen und Angebote wichtig. Empfohlen wird das Betreiben einer angeschlossenen Begegnungsstätte.

erforderlich und wird nach allgemeiner Erfahrung eher selten genutzt.

### 11.3 Lage

Die Seniorenwohnanlage sollte zentral (Wohnquartier, Stadtmitte) gelegen sein. Folgende Anbindungsmöglichkeiten sollten im näheren Umfeld (ca. 300 m) bestehen:

- Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr,
- Ärzte (Allgemeinmediziner, Internisten, weitere Fachrichtungen) und Apotheken,
- Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Kleidung),
- Postkasten,
- Sparkasse, Bank

In Einrichtungen des Betreuten Wohnens, die sich für die Zielgruppe der älteren Migranten/-innen öffnen, sind folgende Besonderheiten der Betreuung zu berücksichtigen:

- Die Zusammenarbeit mit den Migrationssozialdiensten ist zu empfehlen, um die Betreuung zu organisieren.
- Beschäftigung einer bilingualen Fachkraft bzw. Entwicklung und Förderung interkultureller Kompetenz bei der betreuenden Fachkraft durch entsprechende Fortbildungen.
- Begleitdienst zu Ärzten und Apotheken für den Zweck der Übersetzung von Diagnosen, Therapien, Medikamentenbeschreibungen u.a.
- Berücksichtigung der Essensgewohnheiten der Migranten/-innen sowie der kulturellen und religiösen Bedürfnisse und Gewohnheiten wie Gebete, Fastenzeiten, Feste u.a., wenn es um die Vermittlung von Diensten oder um Organisation von Aktivitäten geht.

Die Führung einer Begegnungsstätte bzw. die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes ist für die Aktivitäten der Bewohner und den Austausch mit der Nachbarschaft besonders wichtig. Hierbei ist die Vernetzung und Kooperation mit den kulturellen und konfessionellen Vereinen und Organisationen der Migranten/-innen, mit deutschen Seniorengruppen und Vereinen zur Pflege der sozialen Kontakte und Einbindung in das soziale Umfeld und zur Entwicklung und Durchführung kultureller Angebote von Bedeutung.

## 13. Ausblick

Hier werden Aspekte benannt, die die Entwicklung des Betreuten Wohnens für Senioren in den nächsten Jahren beeinflussen.

Die Gesamtbevölkerung schrumpft, wohingegen der absolute und relative Anteil der älteren Menschen zunehmen wird. Damit nimmt auch die Zahl der potentiell pflegebedürftigen Menschen zu. Bereits heute lassen sich Wohnanlagen finden, in denen die Mehrzahl der Bewohner pflegebedürftig ist und/oder in denen mehrere dementiell veränderte Menschen leben. Dies kann Probleme aufwerfen. Die pflegerische Versorgung ist nicht wie im Pflegeheim gewährleistet. Sowohl für dementiell wie auch für somatisch erkrankte Menschen hat das Betreute Wohnen Grenzen. Die Grenzen sind in erster Linie monetärer Art, d.h., dass die Kosten für intensive Pflege und hauswirtschaftliche Versorgung wie im ambulanten Bereich üblich einzelleistungsbezogen von der Pflegekasse und von den Pflegebedürftigen selbst getragen werden müssen. Wenn die ambulanten Pflegekosten die Kosten für eine vollstationäre Versorgung deutlich übersteigen, stellt sich für Selbstzahler wie auch für Sozialhilfeträger die Frage nach der sinnvolleren Versorgungsart. Grundsätzlich ist aber das Fallmanagement in den Seniorenwohnanlagen durch die Betreuungskräfte vor Ort besser und ein Verbleib in der eigenen (betreuten) Wohnung sicher länger als im häuslichen Bereich möglich. Dementiell veränderte Bewohner/-innen können den Charakter einer solchen Wohnanlage deutlich verändern und bei den nichtdementen Menschen zu Irritationen führen. Pflegebedürftigkeit und Demenz sind im übrigen keine Kündigungsgründe. Klauseln, die einen Auszug bei Pflegebedürftigkeit vorsehen, sind nichtig.

Derzeit sind ca.  $\frac{3}{4}$  aller in den Betreuten Wohnanlagen wohnenden Menschen alleinstehend. In Zukunft wird sich die Zahl der Paarhaushalte wegen des Abbaus des Kriegerwitweneffektes erhöhen. (Schulz et al. 2001)

Nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ fördern die Pflegekassen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (§ 40 Abs. 4 SGB XI), so dass pflegebedürftigen Menschen so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können. Parallel entwickelt die Industrie immer neue Hilfsmittel, die einen Verbleib in der eigenen Häuslichkeit ermöglichen sollen. Die baulichen Gründe für einen Umzug in das Betreute Wohnen dürften somit weiter abnehmen.

Neben dem Betreuten Wohnen werden weitere Wohnformen zwischen ambulanter und stationärer Pflege erprobt. Hierzu gehören die Hausgemeinschaften und andere alternative Wohnprojekte. Diese sind in der Regel für demente pflegebedürftige Menschen gedacht. (Weeber 1998; Pawletko 1999; Radzey, Heeg, Goerlich 1999; Havers 2000; Klie 10/2000; Burbaum 2001)

Diejenigen, die eine Seniorenwohnanlage konzipieren, haben demnach mehrere Punkte zu beachten:

- Wer soll die Zielgruppe sein?  
Ist die Wohnanlage nur für ältere Menschen gedacht? Können die Wohnungen auch von behinderten Menschen genutzt werden? Gibt es eine Spezifität der Einrichtung (z.B. für dementiell erkrankte Menschen)? Gibt es einen Bedarf vor Ort?

- Wie soll das Betreuungskonzept aussehen?  
Passt das Konzept auf die Zielgruppe? Beinhaltet das Konzept Flexibilität hinsichtlich des sich wandelnden Bedarfs der Nutzer (z.B. Demenz, Pflegebedürftigkeit)? Können Synergieeffekte genutzt werden (z.B. heimverbundene Seniorenwohnanlage, Pflegedienst in der Anlage)? Ist die Betreuungspauschale von allen Bewohnern/-innen zu zahlen, wie umfangreich sind die Leistungen der Grundpauschale oder ist das System modular? Wie wird das Risiko, welches sich aus dem § 309 Abs. 9 Nr. a (§ 11 Abs. 12 ABGB a.F. ergibt, bewertet (siehe Punkt 4 Betreuungsvertrag)? Soll das Konzept vollständig modular gestaltet werden, d.h. sind alle Leistungen (auch die hier unter 2.1 Grundleistungen aufgeführten Leistungen) spätestens alle zwei Jahre zu- oder abwählbar? Diese Gestaltung wäre mit dem §309 Abs. 9 Nr. a BGB konform.

- Wie soll die Seniorenwohnanlage erbaut werden?  
Soll der Betreiber auch Vermieter (Eigentümer oder Generalanmieter) sein? Oder baut ein Investor das Haus und verkauft/vermietet die Wohnungen? Welche Rechte soll der Betreiber auf die Auswahl der Bewohner haben? Welche Mitbestimmungsmöglichkeiten hat der Betreiber bei der Architektur? Welche Besonderheiten soll die Wohnanlage haben (rollstuhlgerecht, Raumprogramm)? Weicht der kalkulierte Preis (Kauf/Miete) vom ortsüblichen Niveau ab? Lässt sich der kalkulierte Preis (Kauf/Miete) am Markt durchsetzen?

Die beigefügte Literaturliste enthält viele weitere Hinweise, die über diese Schrift hinausgehen.



## 14. Literatur

- AWO Bezirksverband Baden e.V.: Seniorenwohnanlagen der AWO in Baden.; AWO Bezirksverband Baden e.V.: Karlsruhe, 2000 (unveröffentlichte Präsentation)
- AWO Bezirksverband Baden e.V.: Seniorenwohnanlagen der AWO in Baden. Reporting 2001.; AWO Bezirksverband Baden e.V.: Karlsruhe, 2001 (unveröffentlichte Präsentation)
- AWO Bundesverband e.V.: Grundsatzprogramm der Arbeiterwohlfahrt.; AWO Bundesverband e.V.: Bonn, 1999
- Berger, Gerhard; Gerngroß, Gabriele (Bearb.): Wohnen mit gesicherter Pflege im Servicehaus. Wissenschaftliche Begleitforschung des Modellprojekts „Haus am Weinberg“ in Stuttgart.; BMFSFJ (Hrsg.): Bonn, 1996
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (Hrsg.): Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Wohnen im Alter. Bundestagsdrucksache 13/9750.; BMFSFJ: Bonn, 1998
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (Hrsg.): Dritter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland: Alter und Gesundheit. Bundestagsdrucksache 14/5130.; BMFSFJ: Berlin, Bonn, 2000
- Bundesministerium für Gesundheit (BMG) (Hrsg.): Zweiter Bericht über die Entwicklung der Pflegeversicherung. Bundestagsdrucksache 14/5590.; BMG: Bonn, Berlin, 2001
- Burbaum, Jörg: Die Wiederkehr des Alltags. Ist die Wohngemeinschaft eine Alternative zum Pflegeheim?; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 5/2001, S. 21-24
- Deutscher Bundestag: Bundestagsdrucksache 14/5399 vom 23.02.2001: Gesetzentwurf der Bundesregierung: Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Heimgesetzes
- Deutscher Bundestag: Bundestagsdrucksache 14/6366 vom 21.06.2001: Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (13. Ausschuss) zum Gesetzentwurf der Bundesregierung – Drucksache 14/5399 – Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Heimgesetzes
- Engels, Friedrich (Bearb.): Wunsch und Wirklichkeit des betreuten Wohnens. Die Ergebnisse einer Bewohnerbefragung im Licht der sozialgerontologischen Fachdiskussion. Sekundäranalyse der ISG Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände. ISG: Köln, 2001
- Fleßa, Steffen: Ein komplexes Bild. Studie zu Einrichtungen des Betreuten Wohnens.; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 10/2000, S. 18-20
- Füßer, Klaus: Betreutes Wohnen und die Zukunft des Heimrechts. Kritische Anmerkungen zur derzeitigen Reformdiskussion zum Heimgesetz.; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 3/2001, S. 26-28
- Havers, Angelika: Französische Impulse aus Freiburg. Vincentz Forum Altenhilfe: Wohngruppen für Menschen mit Demenz.; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 8/2000, S. 18-20
- Klie, Thomas: Das Urteil. Betreutes Wohnen im Heimgesetz.; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 5/1999, S. 12 f
- Klie, Thomas: Das Urteil. Betreutes Wohnen als Heim.; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 7/2000, S. 6 f
- Klie, Thomas: Das Urteil. „Wohngemeinschaft“ für Menschen mit Demenz.; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 10/2000, S. 11-13
- Kraemer, Utz; Richter, Ronald: Neue Freiheiten? Betreutes Wohnen nach dem Referentenentwurf zum Heimgesetz.; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 10/2000, S. 21-23
- Kremer-Preiß, Ursula (Bearb.): Betreutes Wohnen für Senioren. Zur praktischen Umsetzung konzeptioneller Ziele in Baden-Württemberg. Untersuchung des Instituts für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik (ISG) im Auftrag des baden-württembergischen Sozialministeriums.; Sozialministerium Baden-Württemberg, Stuttgart, 1999
- Kremer-Preiß, Ursula: Mehr Transparenz und Rechtssicherheit. Zur Zukunft des Betreuten Seniorenwohnens.; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 1/2000, S. 16-20
- Kremer-Preiß, Ursula: Betreutes Seniorenwohnen. Arbeitshilfe für Beraterinnen und Berater.; KDA (Hrsg.): Köln, 2001
- Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA); Deutscher Mieterbund (DMB) (Hrsg.): Ratgeber Betreutes Wohnen. Service, Preise, Verträge – Worauf müssen Sie achten?; KDA, DMB: Köln, 2000
- Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA); Deutscher Mieterbund (DMB) (Hrsg.): Betreutes Seniorenwohnen. Musterverträge und qualitative Mindeststandards; KDA, DMB: Köln, 2001
- Landesbausparkasse (Hrsg.): Wohnen mit Service.; LBS: Bonn, 1999
- Landeswohlfahrtsverband Baden (LWV Baden), Landeswohlfahrtsverband Württemberg-Hohenzollern (LWV Württemberg-Hohenzollern), Städtetag Baden-Württemberg, Gemeindetag Baden-Württemberg (Hrsg.): Betreutes Wohnen für Senioren. Qualitätssiegel Baden-Württemberg. Anforderungen – Prüfverfahren – Informationen.; LWV Baden, LWV Württemberg-Hohenzollern: Karlsruhe, Stuttgart, 1995
- Lees, Walter; Messmer, Peter (Bearb.): Pflege und Wohnen. Flexible Bau- und Raumkonzepte.; Sozialministerium Baden-Württemberg (Hrsg.), Stuttgart, 1995
- Ohne Angabe: Heim oder nicht Heim.; In: Altenheim, Vincentz: Hannover, 4/2001, S. 13
- Ohne Angabe: Sachsen wendet Heimgesetz auf Betreutes Wohnen an.; In: Häusliche Pflege, Vincentz: Hannover, 2/2000, S. 9
- Pawletko, Klaus-Werner: Betreute Wohngemeinschaften. Entwicklung und Perspektiven für Pflegebedürftige und Demente.; In: Häusliche Pflege, Vincentz: Hannover, 11/1999, S. 16-22
- Radzey, Beate; Heeg, Sibylle; Goerlich, Christiane (Bearb.): Kurzevaluation von Wohngruppen für Verwirrte in Frankreich und den Niederlanden. Thema 145.; Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA): Köln, 1999
- Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG) (Hrsg.): Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen Sachsen-Anhalt“ 2001. Projektbeschreibung.; SALEG: Magdeburg, 2001
- Saup, Winfried: Ältere Menschen im Betreuten Wohnen. Ergebnisse der Augsburger Längsstudie – Band 1.; Verlag für Gerontologie Alexander Möckl, Augsburg, 2001
- Schulz, Erika; Leidl, Reiner; König, Hans-Helmut (Bearb.): Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Zahl der Pflegefälle. Vorausschätzungen bis 2020 mit Ausblick auf 2050. DIW Diskussionspapier Nr. 240.; Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): Berlin, 2001
- Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen (VZ NRW) (Hrsg.): Betreutes Wohnen. Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen sollten.; VZ NRW: Düsseldorf, 2001
- Weeber, Rotraut; Hörmlle, Gabriele; Kleebauer, Sabine (Weeber und Partner, Stadtplanung – Stadtforschung, Sozialforschung – Sozialplanung, Stuttgart/Berlin) (Bearb.): Dementiell erkrankte ältere Menschen. Versorgungssituation und Versorgungskonzepte. Eine Untersuchung zur Situation in Baden-Württemberg im Auftrag des Sozialministeriums Baden-Württemberg.; Sozialministerium Baden-Württemberg (Hrsg.), Stuttgart, 1998

## Literatur zum Betreuten Wohnen für Migranten/-innen

- AWO Kreisverband Mönchengladbach: Evaluation Modellprojekt „Betreutes Wohnen für deutsche und ausländische Senioren“, 2001 (unveröffentlichtes Manuskript)
- Baric-Büdel, D.: Spezifika des Pflegebedarfs und der Versorgung älterer Migranten/-innen – Konzeptentwicklung zur interkulturellen Öffnung des Pflegeversorgungssystems am Beispiel der Stadt Dortmund. In Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.). Thema 160. Köln 2001.
- Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung (BMA) (Hrsg.): Entwicklung von Konzepten und Handlungsstrategien für die Versorgung älterwerdender und älterer Ausländer (Forschungsbericht 253). Bonn 1995.
- Deutscher Bundestag: Zweiter Zwischenbericht der Enquete-Kommission. Bonn 1998.
- Dietzel-Papakyriakou, M. : Altern in der Migration, Die Arbeitsmigranten vor dem Dilemma: zurückkehren oder bleiben? Ferdinand Enke Verlag: Stuttgart 1993.
- Ertl, A.: Angeworben – Hiergeblieben – Altgeworden. In afw-Arbeitszentrum Fort- und Weiterbildung Elisabethenstift Darmstadt (Hrsg.). Angeworben, Hiergeblieben, Altgeworden. Praxisfeld Interkulturelle Altenpflege. Darmstadt 1998.
- Holz, G./Scheib, H./Altun, S./Peterit, U./Schürkes, J.: Fremdsein, Altwerden, und was dann? Ältere Migranten und die Altenhilfe. ISS Pontifex 4/1994. Iss-Eigenverlag: Frankfurt am Main 1996.
- Kuratorium Deutsche Altershilfe/Arbeitskreis Charta für eine kultursensible Altenpflege (Hrsg.): Memorandum für eine kultursensible Altenhilfe – ein Beitrag zur interkulturellen Öffnung, Köln 2002 (siehe auch [www.kda.de](http://www.kda.de)).
- Kuratorium Deutsche Altershilfe/Arbeitskreis Charta für eine kultursensible Altenpflege (Hrsg.): Handreichung für eine kultursensible Altenpflege, Köln 2002 (siehe auch [www.kda.de](http://www.kda.de)).