

Neue Wege – Wohnen im Alter Betreutes Wohnen & Service-Wohnen - Zukunft der Versorgung?

**Vincentz-Altenheim-Konferenz
13./14.11.2025 - Würzburg**

Prof. Dr. Alexander Schraml

- 04/1998 bis 03/2023: Vorstand des KU Landkreis Würzburg sowie u.a. Geschäftsführer der Main-Klinik Ochsenfurt gGmbH und der Senioreneinrichtungen des Landkreises Würzburg gGmbH
- seit März 1999: Lehrbeauftragter FH Würzburg-Schweinfurt (THWS) für „Bachelor im Gesundheitswesen“ (Pflegemanagement) seit Dezember 2012 Honorarprofessor
- seit Dezember 2019 Vorstandssprecher der Genossenschaft „Kommunale Altenhilfe Bayern“ (KABayern)
- seit November 2020: Vorsitzender des Bundesverbandes der kommunalen Senioren- und Behinderteneinrichtungen e.V. (BKSB)
- seit April 2023: Berater auf dem Gebiet der Altenhilfe

- Vollstationäre (Dauer-)Pflege
- Teilstationäre Pflege (insb. Tagespflege)
- Kurzzeitpflege
- Häusliche Pflege
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Betreutes Wohnen
- Beratungsgesellschaft SozialGestaltung, Schwesterfirma der SozialBank veröffentlicht Ende 2024 dritte Studie zum Thema Betreutes Seniorenwohnen
- Umfrage unter mehr als 500 Branchenakteuren zwischen dem 10. September und dem 1. November 2024
- Betreutes Wohnen zunehmend eine attraktive Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung
- Aber: Auslastung im Betreuten Seniorenwohnen gesunken von 96 % im Jahr 2017 auf 86 % im Jahr 2023

3. Studie zum Betreuten Seniorenwohnen

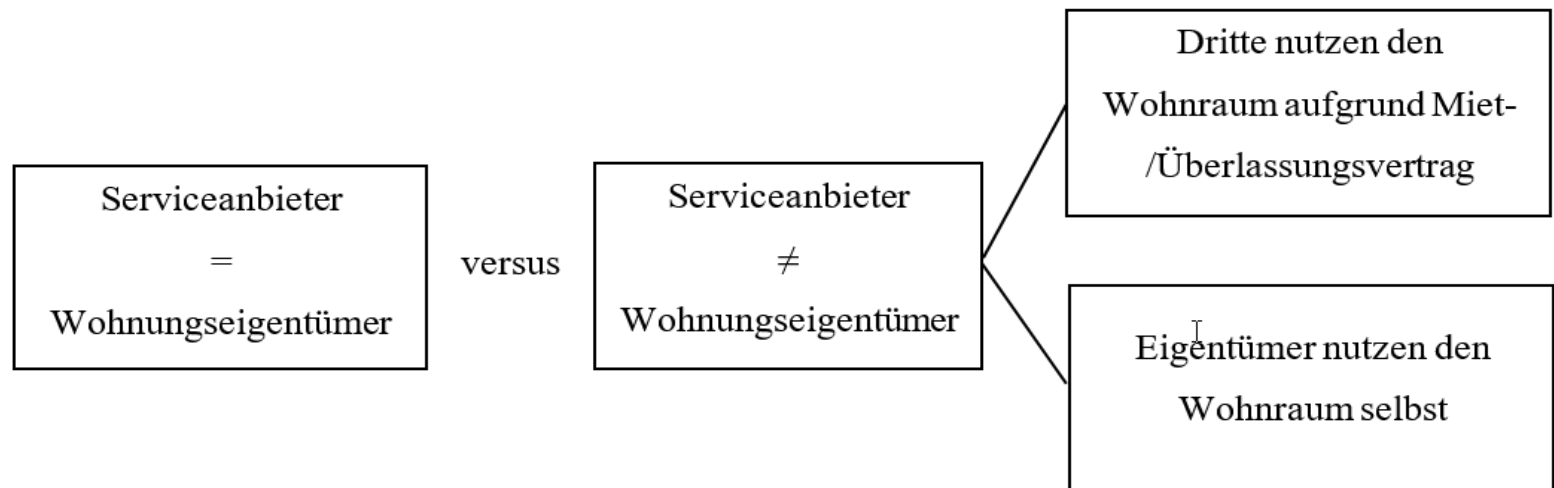
- Markt für Betreutes Wohnen bietet große Chancen, insbesondere in ländlichen Regionen
- Bislang befindet sich der Großteil der Einrichtungen in städtischen Gebieten
- Die Studie nennt folgende Schlüsselherausforderungen und Lösungswege für die Branche:
 - Modernisierung der Bestandsimmobilien
 - Standortwahl entscheidend
 - Anpassung an die Bewohnerstruktur
 - Rückläufige Digitalisierung (stoppen)

- „Betreutes Wohnen“ oder „Service-Wohnen“ kein rechtlich definierter oder geschützter Begriff. In der Praxis werden beide Begriffe synonym verwendet.
- Barrierefreies Wohnen in Kombination mit Angeboten von Pflege- und Betreuungsleistungen mit dem Ziel, das selbstständige Wohnen außerhalb eines Altenheims für möglichst lange Zeit zu erhalten
- Unterschied zum Alten(wohn)heim:
 - beim Alten(wohn)heim:
Komplettleistung eines Vertragspartners
 - beim Betreuten Wohnen:
idR. mehrere Verträge mit (eingeschränkter) Wahlmöglichkeit hinsichtlich Leistungsumfang
- Es gibt keine rechtlich verbindlichen Vorgaben, was diese Wohnalternativen konkret bieten müssen

- ▶ Leistungsangebot für ältere/pflegebedürftige/schwerbehinderte Menschen:
 - barrierefreie Wohnung in Selbständigkeit (als Mieter oder Eigentümer)
 - allgemeine Unterstützungs- und Betreuungsleistung als Grundleistung
 - darüber hinausgehende Leistungen als Wahlleistung
- ▶ verschiedene Angebote und einzelne Hilfeleistungen können auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten werden
- ▶ Service-Wohnen ist eine besondere Ausprägung des Betreuten Wohnens und richtet sich an Menschen, die weitgehend selbstständig leben, aber gelegentliche Unterstützung benötigen
 - Fokus auf wohnungswirtschaftliche Angebote und zusätzliche Serviceleistungen

Mögliche Konzepte des Betreuten Wohnens

- ▶ Eigentümer und Serviceanbieter können personenidentisch oder personenverschieden sein
- ▶ Betreuungs-/Serviceleistung vom Träger eines (benachbarten) Pflegeheims oder von einem ambulanten Pflegedienst erbracht („Betreiber“ des Betreuten Wohnens)
- ▶ Selbstnutzerfall bei Personenverschiedenheit: jeder Eigentümer oder die WEG für die Gemeinschaft aller Miteigentümer schließen Dienstleistungsvertrag mit Serviceanbieter



Leistungen und Services im Betreuten Wohnen

▶ Grundleistungen:

- Unterstützung im Alltag: Dies umfasst Hilfe bei täglichen Aufgaben wie Einkaufen, Kochen oder dem Gang zum Arzt.
- Notrufsysteme: Ein wichtiger Bestandteil des Betreuten Wohnens sind Notrufsysteme, die in Notfällen schnelle Hilfe ermöglichen.
- Gemeinschaftsangebote: Gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen fördern die soziale Interaktion und das Gemeinschaftsgefühl.

▶ Wahlleistungen:

- Pflegedienstleistungen: Diese beinhalten medizinische und pflegerische Versorgung durch einen ambulanten Pflegedienst.
- Freizeit- und Kulturangebote: Hierzu zählen Ausflüge, kulturelle Veranstaltungen und Hobbygruppen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.
- Individuelle Betreuung: Auf den persönlichen Bedarf abgestimmte Betreuungsangebote, um den Alltag angenehmer zu gestalten.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

- ▶ Betreutes Wohnen ist keine Leistung des SGB XI
- ▶ im Betreuten Wohnen ist häusliche Pflege gemäß §§ 36ff SGB XI oder häusliche Krankenpflege gemäß § 37 SGB V möglich
- ▶ Landesheimgesetze (z.B. das Bayerische Pflege- und Wohnqualitätsgesetz) enthalten Bestimmungen darüber, unter welchen Voraussetzungen das Ordnungsrecht des jeweiligen Landesheimgesetzes Anwendung findet
- ▶ Beispiele für Landesheimgesetzen: § 31 WTG NRW, § 2 SächsWTG
- ▶ Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) findet gemäß § 1 Abs.1 S.1 Anwendung auf einen Vertrag, in dem sich der Unternehmer zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- und Betreuungsleistungen verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen.
- ▶ im Übrigen gelten die allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen, insb. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für Mietvertrag, Kaufvertrag, Betreuungs- und Service-Vertrag; Betriebskostenverordnung für Betriebskosten der Mietwohnung; Wohnungseigentumsgesetz (WEG) für Eigentumswohnung

- ▶ Die Anwendbarkeit des WBVG schließt die Anwendbarkeit der mietrechtlichen und dienstvertragsrechtlichen Vorschriften der §§ 557 ff. und §§ 611 ff. BGB aus.
- ▶ Dies ist im Einzelfall anhand des konkreten vertraglichen Leistungsumfangs zu bestimmen. Geht dieser über „allgemeine Unterstützungsleistungen“ von untergeordneter Rolle hinaus, ist die Anwendung des WBVG zwingend.
- ▶ Es ist unerheblich, ob die Pflege- oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden (§ 1 Abs.1 S.2 WBVG).
- ▶ Bei der Anwendbarkeit des WBVG kommt es also nicht darauf an, ob der Verbraucher die Leistung tatsächlich in Anspruch nimmt.

Keine Anwendung Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz

- ▶ Keine Anwendung WBVG , wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich der Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste zum Gegenstand hat (§ 1 Abs.1 S. 3 WBVG)
- ▶ Beispiele: Concierge-Service, hauswirtschaftliche Dienste, eine Einzugshilfe, 24/7 Notruf, Einkaufshilfen, Reinigungsdienste, Fahr- und Begleitdienste, Besuchs- und Sicherheitsdienste
- ▶ § 1 Abs. 1 Satz 3 WBVG regelt auch die **Beweislastverteilung**:

Streitet ein leistungserbringender Unternehmer eine rechtliche oder wirtschaftliche Verbundenheit mit dem anderen vertraglich verpflichteten Leistungserbringer, und damit die Anwendbarkeit des WBVG, ab, obliegt ihm die Beweispflicht. Die Formulierung des Gesetzes unterstellt zunächst zu Gunsten des Verbrauchers das Vorliegen einer wirtschaftlichen oder rechtlichen Verbundenheit (BT-Drs. 16/12409, 16)
- ▶ Auch keine Anwendung, wenn Eigentümer im selbst genutzten Wohnraum über Grundleistungen hinausgehende Betreuungsleistungen in Anspruch nimmt

Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz wichtigste Regelungen

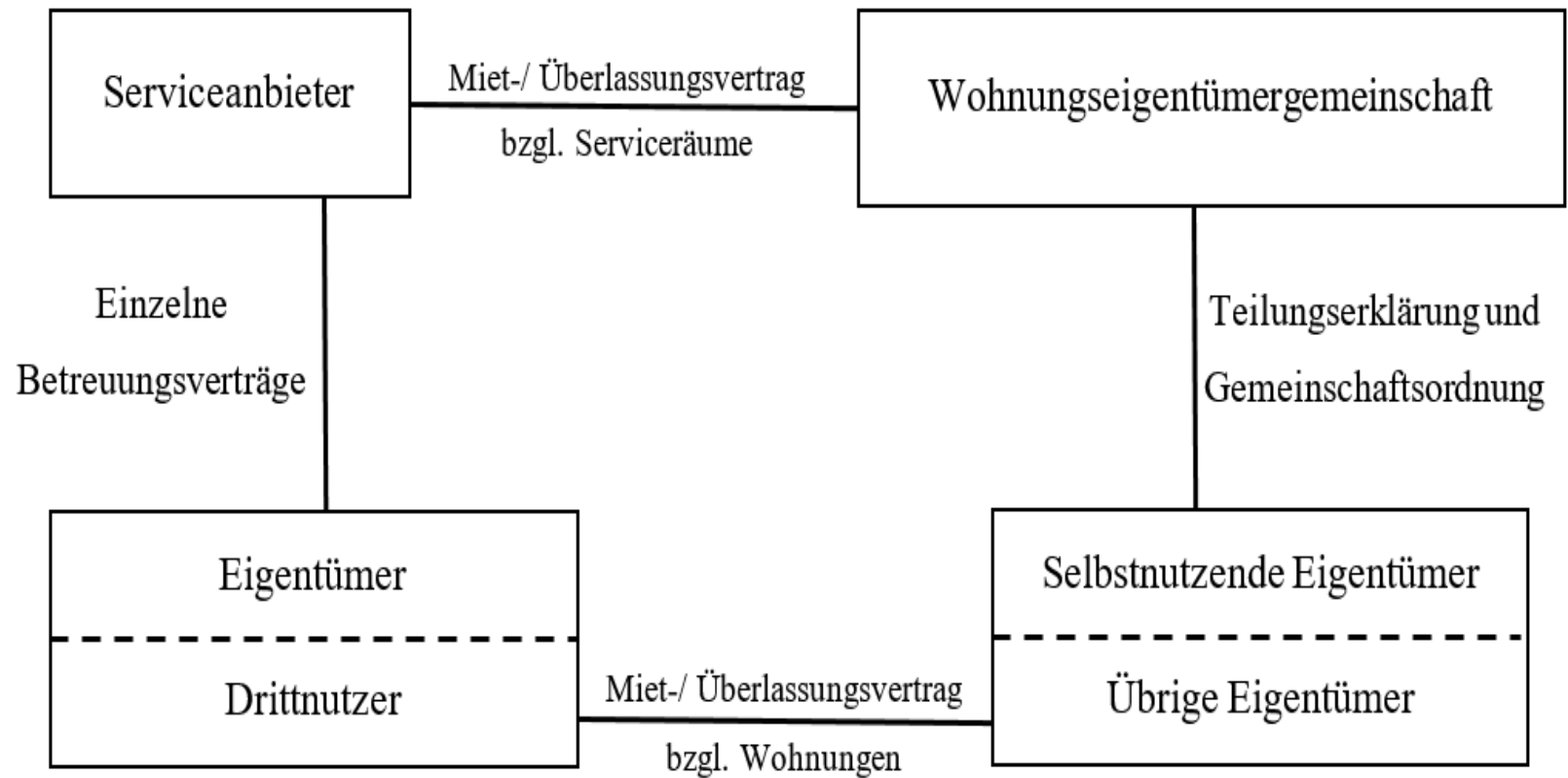
- ▶ Anspruch auf vorvertragliche Informationen über Leistungen und Entgelte in leicht verständlicher Sprache (§ 3 WBVG)
- ▶ Schriftlicher Abschluss des Vertrages auf unbestimmte Zeit (§ 6 Abs.1 WBVG)
- ▶ Hohe Anforderungen an den Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen: unter anderem genaue Beschreibung der einzelnen Leistungen des Unternehmens und die hierfür zu zahlenden Entgelte (§ 7 WBVG)
- ▶ Angemessene Entgeltzahlung; Zulässigkeit einer Erhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen und mit Zustimmung der Verbraucherin beziehungsweise des Verbrauchers (§ 9 WBVG)
- ▶ Pflicht zur Vertragsanpassung durch das Unternehmen bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs; Zulässigkeit von Ausnahmen nur bei gesonderter schriftlicher Vereinbarung (§ 8 WBVG)
- ▶ Ordentliches und außerordentliches Kündigungsrecht der Verbraucherinnen und Verbraucher, hingegen eingeschränktes Kündigungsrecht des Unternehmens (§§ 11 und 12 WBVG)
- ▶ Unwirksamkeit von Vereinbarungen, die zum Nachteil der Verbraucherinnen und Verbraucher von den Regelungen des WBVG abweichen (§ 16 WBVG)

- ▶ Es gibt keine speziellen gesetzlichen Qualitätsanforderungen an das Betreute Wohnen.
- ▶ Aber Deutsche Institut für Normung e.V. hat einheitliche Standards in DIN- Norm 77800 erarbeitet
- ▶ DIN-Norm ISO EN 77800:2024 „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Service Wohnen für Senioren“
- ▶ Es werden Mindestanforderungen für bauliche Voraussetzungen, für die Vertrags- und Preisgestaltungen sowie für das Angebot an Beratung und Betreuung definiert.
- ▶ Freiwillige Qualitätssicherung und Zertifizierung, wodurch Transparenz für Verbraucher/innen geschaffen werden soll

- ▶ Anforderungen an die Transparenz des Leistungsangebots, die zu erbringenden Dienstleistungen, das Wohnangebot, die Vertragsgestaltung und qualitätssichernde Maßnahmen (z.B. Bewohnerbefragungen)
- ▶ bauliche Anforderungen sind nicht festgelegt
- ▶ aber umfassende Barrierefreiheit mit Verweis auf die jeweils geltenden Gesetze und Regeln
- ▶ Wohnungen und die gemeinschaftlich genutzten Flächen müssen zum Zeitpunkt ihrer Erstellung die Vorgaben der jeweils aktuellen Normen für Barrierefreiheit erfüllen
- ▶ gilt auch für Eingänge, Außenanlagen und Freiflächen, Zugänge zu Stellplätzen und Mülltonnen. In Gartenanlagen muss ein Spazierweg inklusive Sitzgelegenheiten barrierefrei gestaltet sein
- ▶ baurechtlich abgeschlossene Wohnungen mit Küche oder Kochbereich, eigenem Bad und mindestens einem Wohnraum, abschließbarem Eingang, Klingel und Briefkasten
- ▶ geeignete Alarmierungssysteme (Feueralarm)

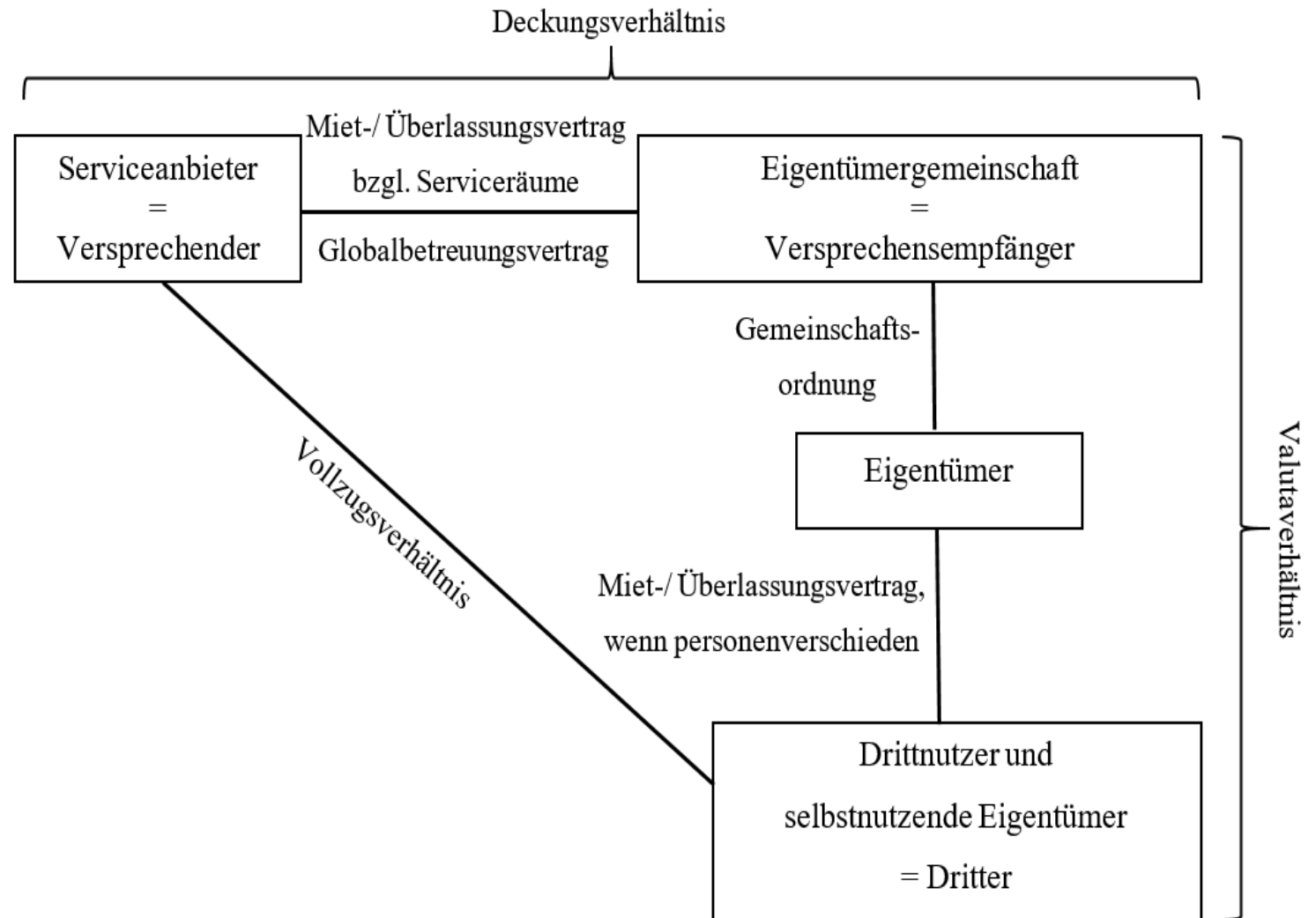
- ▶ Grundstückskauf (§ 433 BGB) und Wohnungsbau durch Bauträger
- ▶ Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung (WEG)
- ▶ Verwaltervertrag gemäß WEG
- ▶ Bauträgervertrag, d.h. Kaufvertrag für Eigentumswohnung (§ 433 BGB)
- ▶ (Rück-)Pachtvertrag zwischen Eigentümer und Betreiber
- ▶ Mietvertrag zwischen Bewohner und Eigentümer/Betreiber
- ▶ Betreuungs-/Servicevertrag zwischen Bewohner/Eigentümer und Betreiber

Einzelne Eigentümer/Mieter als Vertragspartner (Nutzermodell)



- ▶ Bauträger kann ein privater Investor, ein Wohlfahrtsverband oder eine Kommune bzw. deren Tochtergesellschaft (idR GmbH) sein
- ▶ Bauträger erwirbt das Grundstück und errichtet das Gebäude
- ▶ Bauträger Grunderwerbssteuer 3,5 %!

WEG- Modell



Teilungserklärung gemäß WEG

- ▶ Teilungserklärung etc. legt gemäß WEG die rechtlichen Eigenschaften der jeweiligen Wohneinheit fest
- ▶ wird abgegeben vom Bauträger und notariell beurkundet
- ▶ Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung möglich mit Wirkung für alle künftigen Eigentümer (dingliche Wirkung)
- ▶ Nutzungszweck für einzelne Räume (z.B. Gemeinschaftsräume, Pflegebereiche) kann festgelegt werden
- ▶ für Wohnungen kann Altersgrenze (z.B. ab 55) oder Mindestgrad einer Schwerbehinderung (z.B. 50 %) oder Pflegegrad festgelegt werden

Bauträgervertrag (Wohnungskauf)

- ▶ notarieller Kaufvertrag zwischen Bauträger und Wohnungserwerber
- ▶ auf Teilungserklärung wird Bezug genommen
- ▶ ggf. dort besondere auf den Erwerber bezogene Regelungen (z.B. Fälligkeit)
- ▶ ggf. Zusicherung des Betreibers, dass vorrangige Berücksichtigung bei Aufnahme ins Pflegeheim (wenn Betreiber zugleich Pflegeheim betreibt)

(Rück-)Pachtvertrag zwischen Eigentümer und Betreiber

- ▶ zusammen mit dem Bauträgervertrag kann auch ein (Rück)Pachtvertrag zwischen Erwerber und Betreiber geschlossen werden; damit stärkerer Anreiz für Kapitalanleger; Vermietungsrisiko dann beim Betreiber
- ▶ für Betreiber nur empfehlenswert bei geringem Vermietungsrisiko
- ▶ bei Eigennutzern ggf. aufschiebend bedingter Pachtvertrag, wenn Eigennutzung wegfällt (z.B. Auszug wegen Aufnahme in Pflegeheim, Versterben)

- ▶ Der Vermieter ist entweder der Eigentümer der Wohnung oder – im Fall der (Rück-)Verpachtung - der Betreiber.
- ▶ Maßgeblich ist das Mietrecht des BGB.
- ▶ zum Schutz des Mieters ist lebenslanges Mietrecht (d.h. Ausschluss der Eigenbedarfskündigung (§ 537 II Nr. 2 BGB) ratsam
- ▶ Kündigung wegen Pflegebedürftigkeit unzulässig, da Kündigungsschutz gemäß §§ 573ff BGB zwingend
- ▶ Unzulässig ist auch eine vorweggenommene Zustimmung zur Verlegung in ein Pflegeheim im Falle der Pflegebedürftigkeit.
- ▶ Für Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV)

- ▶ Vertragspartner sind der Betreiber (nicht zwingend zugleich Vermieter) und der Bewohner (ggf. auch der Eigentümer); Wahlleistungen können auch von Dritten erbracht werden
- ▶ Betreuung/Service besteht in Grundleistungen und Zusatz-/Wahlleistungen
- ▶ Grundleistungen sind idR Notrufdienste, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen, Informationen und Beratungsleistungen, Bereitstellung von Gemeinschafts- und Versorgungsräumen
- ▶ Grundleistungspauschale unabhängig von tatsächlicher Inanspruchnahme; Umfang und Entgelt der Grundleistungen sollten daher möglichst gering gehalten werden

- ▶ Zusatz-/Wahlleistungen sind idR Verpflegung, Betreuung und Pflege (soweit nicht ambulante Pflege gemäß SGB V oder SGB XI), Wohnungsreinigung oder besondere technische Leistungen
- ▶ Wahlleistungen nur entgeltpflichtig bei tatsächlicher Inanspruchnahme zur Finanzierung der Grundleistungen (insb. Personalkosten für Ansprechpartner) muss vertraglich gewährleistet sein, dass immer für jede Wohnung ein Betreuungs-/Servicevertrag besteht
- ▶ ggf. Zusicherung des Betreibers, dass vorrangige Berücksichtigung bei Aufnahme ins Pflegeheim (wenn Betreiber zugleich Pflegeheim betreibt)

- ▶ Der Betreuungs-/Servicevertrag kann gesondert zum Mietvertrag oder als Anlage zum Mietvertrag geschlossen werden,
- ▶ Der Betreuungs-/Servicevertrag kann in seinen Bestand an den Mietvertrag gekoppelt werden, d.h. das Recht zur ordentlichen Kündigung gemäß §§ 620 und 621 BGB kann wegen des besonderen Charakters des Mietverhältnisses ausgeschlossen werden.
- ▶ Der Betreuungs-/Servicevertrag kann auch im Rahmen des Bauträgervertrages mit dem Eigentümer geschlossen werden, der sich die Grundpauschale von seinem Mieter erstatten lässt; der Eigentümer muss dann aber im Bauträgervertrag verpflichtet werden, im Falle einer Wiederveräußerung diese Verpflichtung an den Erwerber weiterzugeben (und so weiter...).

Prof. Dr. jur. Alexander Schraml

- ▶ Vorsitzender des Bundesverbandes der kommunalen Senioren- und Behinderteneinrichtungen e.V. (BKSB)
- ▶ Vorstandssprecher der Genossenschaft „Kommunale Altenhilfe Bayern“
- ▶ Honorarprofessor an der Technischen Hochschule Würzburg
Studium Soziales – Gesundheits- und Pflegemanagement
- ▶ selbständiger Berater auf dem Gebiet der Altenhilfe

- ▶ Kontakt:
 - E-Mail: alexander.schraml@bksb.de
 - Telefon: : 0160/8482196

