

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund 

Info-Blatt

46

18.10.2023

Wohnen mit Service – die richtige Wohnform für das Alter?

Was tun, wenn man alt wird?

Wer aus welchen Gründen auch immer keine Möglichkeit sieht, in der bisherigen Wohnung zu bleiben, wird zwischen einer seniorengerechten Wohnung, einem Wohnprojekt oder aber dem Wohnen mit Service wählen.

Gleichgültig welcher Alternative der Vorzug gegeben wird, in jedem Fall sollte die neue Wohnung möglichst barrierefrei sein und das Haus über einen Fahrstuhl verfügen.

Wohnen mit Service – eine überzeugende Alternative?

Bei allen Anbieter:innen dieser Wohnform ist gleich, dass neben dem Mietvertrag verbindlich ein Servicevertrag abgeschlossen wird, in dem die Grund- oder Standardleistungen festgelegt sind. Darüber hinaus gibt es bei fast allen Anbieter:innen zusätzliche Wahlleistungen, die nach Bedarf in Anspruch genommen werden können und gesondert bezahlt werden müssen.

In der Regel sind Vermieter:in und Anbieter:in der Serviceleistungen verschiedene Personen oder Gesellschaften. Große Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften bieten die Serviceleistungen aber auch über Tochterunternehmen an.

Wohnung und Mietvertrag

Zwischen dem oder der Mieter:in einer Wohnung im Servicewohnen und dem oder der Vermieter:in wird zunächst ein Mietvertrag abgeschlossen, wie er auch für jedes andere Mietverhältnis üblich ist. Rechte und Pflichten regelt das Mietrecht. Wichtig ist, dass die Größe und Ausstattung sowie der Mietpreis, die Nebenkosten und mögliche Mietanpassungen eindeutig vereinbart sind.

Im Mietvertrag sollte auf jeden Fall ausgewiesen sein, dass es sich um eine Wohnung mit Service handelt; so lässt sich vermeiden, dass der Service zu irgendeinem Zeitpunkt eingestellt oder das Objekt zu einem späteren Zeitpunkt anderweitig genutzt wird.

Die Ausstattung der Wohnung und des Hauses

Neuere Anlagen des Wohnens mit Service halten in der Regel die Normen für barrierefreies Wohnen ein (DIN 18025 Teil 2). Das heißt:

- Der oder die Mieter:in kann seine Wohnung von der Straße aus ohne Treppen zu steigen erreichen.
- Auch die Wohnung selbst enthält keine Stolperfallen oder sonstige Hindernisse.
- Der Ausgang zum Balkon hat nur eine sehr niedrige Schwelle.

- Die Duschen sind ebenerdig.
- Die Räume enthalten ausreichend Bewegungsflächen.
- Wünschenswert sind auch für Einzelpersonen zwei Räume mit circa 40 bis 50 Quadratmetern.

Ob das Leben in einem solchen Haus angenehm ist und sich soziale Kontakte unter den Bewohner:innen entwickeln können, hängt entscheidend davon ab, ob ausreichend frei nutzbare Räume für Begegnungen zur Verfügung stehen und verschiedene gemeinschaftliche Aktivitäten angeboten werden.

In älteren Häusern werden diese Bedingungen nicht immer eingehalten, daher sollte man immer vor Vertragsabschluss prüfen, ob die Ausstattung von Wohnung und Haus insgesamt akzeptabel ist.

Welche Miete ist angemessen?

Auch im Servicewohnen wird zwischen öffentlich geförderten und frei finanzierten Anlagen unterschieden. Bei öffentlich geförderten Wohnungen wird die Miete von der Behörde bewilligt und überprüft. Voraussetzung für die Anmietung ist ein gültiger Wohnberechtigungsschein.

Im frei finanzierten Bereich sollten sich die Mieten an den Werten des Mietspiegels orientieren. In Hamburg ist für Wohnungen in normaler Lage und mit normaler Ausstattung mit einer Nettomiete zwischen 9 und 15 Euro pro Quadratmeter zu rechnen. Für Anlagen in guter Lage und/oder mit besonderen Ausstattungsmerkmalen werden deutlich höhere Mietpreise verlangt.

Ob die geforderten Heiz- und Betriebskosten angemessen sind, überprüfen Sie mithilfe des Betriebskostenspiegels. Diesen erhalten Sie auf mieterverein-hamburg.de und in den Geschäftsstellen des Mietervereins zu Hamburg.

Der Servicevertrag

Neben der Ausstattung der Wohnung und des Hauses ist der Servicevertrag, in dem die regelmäßigen Betreuungsleistungen und ihr Preis vereinbart werden.

Da der Begriff „Wohnen mit Service“ nicht gesetzlich geschützt ist, finden sich unter dieser Bezeichnung eine Vielzahl von sehr verschiedenen Betreuungskonzepten, mit entsprechenden Unterschieden bei Leistungen, Preisen und Qualität! Angebot und Preis regelt der Markt. Seit dem 1. Januar 2010 gibt es jedoch das Hamburgische Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz – HmbWBG, das Mindeststandards unter anderem für das Wohnen mit Service festlegt.

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

 8 79 79-0

Vorsicht ist daher **vor** Vertragsabschluss geboten, da nach Abschluss des Servicevertrages eine Kündigung in der Regel erst mit der Beendigung des Mietvertrages möglich ist.

▪ **Regelungen für öffentlich geförderte Wohnungen**

In Hamburg hat sich die Sozialbehörde mit den Trägern der Einrichtungen auf grundlegende Standardleistungen und ihren Preis für öffentlich geförderte Anlagen im Wohnen mit Service geeinigt. Bezieher:innen von Sozialleistungen und Grundsicherung werden diese Kosten erstattet. Inhaltlich decken diese Standardleistungen jedoch nur das Notwendigste ab. Angeboten werden:

- Individuelle Beratung und Hilfe beim Ausfüllen von Anträgen während regelmäßiger Sprechzeiten mindestens zweimal wöchentlich (das heißt **keine** Anwesenheit von Personal rund um die Uhr!).
- Wenn es gesundheitliche Probleme gibt, wird der Hausarzt oder ein ambulanter Pflegedienst benachrichtigt oder weitere Hilfe organisiert.
- In besonderen Fällen erhält der oder die Bewohner:in kleinere einmalige Hilfestellungen.
- Ein Kultur- und Freizeitprogramm wird regelmäßig angeboten.
- Nachbarschaftliche Kontakte und Dienstleistungen werden angeboten.
- Es stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

Der Anschluss an das Hausnotrufsystem, kleinere Handwerkerleistungen oder die Reinigung der Wohnung gehören **nicht** zu den grundlegenden Standardleistungen, sie müssen als Wahlleistungen je nach Bedarf gesondert bezahlt werden. Die laufenden Kosten für den Anschluss an das Hausnotrufsystem kann Bezieher:innen von Sozialleistungen jedoch unter Berücksichtigung des Einzelfalls erstattet werden.

▪ **Der Servicevertrag in frei finanzierten Anlagen**

Hier unterscheiden sich die Kosten und angebotenen Standardleistungen je nach Anlage und Träger erheblich – man sollte mit einem Preis von monatlich 100 bis 250 Euro pro Person rechnen. Der Hausnotruf und kleinere Hausmeisterdienste sind dabei fast immer mit abgedeckt. Große Unterschiede gibt es auch bei den Gemeinschaftsräumen und den Freizeitangeboten.

▪ **Servicevertrag und Pflege**

Häufig sind Menschen, die in eine Anlage des Servicewohnens einziehen, der Meinung, dass Pflegeleistung und Hilfe im Krankheitsfall durch den Servicevertrag abgedeckt sind und automatisch vom Träger erbracht werden. Dies ist bis auf wenige Ausnahmen im sehr hochpreisigen Bereich nicht der Fall! Ein möglicher Pflegebedarf wird durch die Pflege- oder Krankenkasse festgestellt und auch erstattet; wer zusätzliche Leistungen möchte, muss diese immer selbst bezahlen.

Die Wahl des Pflegedienstes ist wie in der normalen Wohnung grundsätzlich frei, das heißt jeder kann sich den Pflegedienst holen, den er für geeignet hält. Die Anbieter:innen der Serviceverträge versuchen jedoch, möglichst ihren eigenen Pflegedienst zum Einsatz zu bringen. Auch diese Frage sollte vor Abschluss des Servicevertrages geklärt werden.

▪ **Checklisten, Informationsbroschüren und Besichtigung**

Um die unterschiedlichen Angebote bewerten zu können, vor allem aber um keine Enttäuschungen aufgrund falscher Erwartungen erleben zu müssen, empfiehlt es sich, die Angebote der einzelnen Anlagen anhand von Checklisten zu vergleichen.

Wichtig: Auf keinen Fall sollte eine Wohnung im Servicewohnen ohne vorherige ausführliche Besichtigung der Wohnung, der Anlage und des Umfeldes angemietet werden. Wichtig sind auch Gespräche mit anderen Bewohner:innen und dem Servicepersonal. Je geringer die eigenen Bewegungsmöglichkeiten im Laufe der Zeit werden, desto wichtiger werden die eigene Wohnung und die unmittelbare Nachbarschaft.

Was kann das Wohnen mit Service leisten und wo liegen seine Grenzen?

Wohnen mit Service ist eine Wohnform für Menschen, die ihr Leben und ihren Haushalt noch weitestgehend allein gestalten können, aber in einem sicheren Umfeld leben möchten und bei Bedarf auf professionelle Beratung und Hilfe zugreifen wollen. Wer sich für das Wohnen mit Service entscheidet, wählt bewusst ein Leben im Umfeld mit gleichaltrigen Menschen.

Auch wenn kulturelle Veranstaltungen, Ausflüge und andere Freizeitaktivitäten angeboten werden, für den Kontakt zu Mitbewohner:innen ist jeder selbst verantwortlich! Je mehr die körperlichen und geistigen Kräfte nachlassen, umso schwerer fällt es jedoch, neue Beziehungen aufzubauen. Fachleute empfehlen daher, den Schritt in eine neue Wohnform zu wagen, solange man noch aktiv auf andere Menschen zugehen kann.

Auch wenn die baulichen Voraussetzungen für ambulante Pflege im Servicewohnen in der Regel besser sind als in einer „normalen“ Wohnung, gibt es Grenzen. Es empfiehlt sich daher, schon vor dem Einzug in eine Anlage des Wohnens mit Service von dem oder der Betreiber:in zu erfragen, bis zu welcher Pflegestufe ein Verbleib möglich ist und ob er oder sie selbst über Pflegeeinrichtungen verfügt.

Autor: Klaus Sanmann