



FOTO: INTERBODEN

# Wohnen für alle

» Ist die brandneue DIN 77800 zum Betreuten Wohnen wirklich eine Anleitung für altersgerechtes Wohnen? Garantiert sie eine sichere Investition?

> Von Alexander Happ

Statt nur für Senioren zu bauen, sollten Investoren alle Generationen im Blick haben. Betreutes Wohnen bleibt ein Nischenprodukt.

In diesen Tagen wurde die neue DIN-Norm „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ (DIN 77800) vom Normenausschuss „Betreutes Wohnen“ beim DIN Deutsches Institut für Normung e.V. in Berlin verabschiedet. Sie ist ein Qualitätssicherungsinstrument zur Entwicklung neuer Wohnformen und bietet einen handhabbaren Positivkatalog.

Fest steht: Die Bedeutung des „Betreuten Wohnens“ wird weiter zunehmen. Zum einen aufgrund der demografischen Entwicklung, zum anderen, weil immer mehr Menschen – mit und ohne Gebrechen – auch im Alter möglichst selbstbestimmt leben möchten. Es wäre jedoch verfehlt, im Betreuten Wohnen die attraktivste Form altengerechten Wohnens zu erkennen, nur weil sie nun qualitätsgesichert ist. Bewohnern wie Investoren bieten sich auch andere neue Wohnformen, die ein würdiges Wohnen in den verschiedenen Phasen des Alterwerdens ermöglichen.

So lange und so selbstständig wie möglich in der eigenen Wohnung zu leben – das ist das Ideal der meisten Menschen, wenn sie nach ihren Wohnwünschen im Alter gefragt werden. Der Wunsch nach

Service- und Wellnessangeboten, nach Sicherheit und kurzen Wegen wächst. Auch die Angst vor Vereinsamung lässt viele Menschen über alternative Wohnmöglichkeiten nachdenken. In weitläufigen Einfamilienhaussiedlungen und anonymen Großsiedlungen können solche Wünsche kaum befriedigt werden. Der generell feststellbare Trend zurück in die Stadt wird vom Wellness- und Service-Trend noch unterstützt. So entstehen eine ganze Reihe von Wohnformen mit Dienstleistungspaketen. Dazu können auch Modelle des Betreuten Wohnens gehören.

## Norm einhellig begrüßt

Unter Experten wurde im Vorfeld vor allem die Frage der Messbarkeit der Dienstleistungsqualität kontrovers diskutiert. Die DIN 77800 wurde nach Verabschiedung jedoch ohne „böse Stimmen“ von der Immobilienbranche aufgenommen. Es gibt nur eine Diskussion zur Frage „barrierefrei“ versus „barrierearm“, die sich auf Bestandsimmobilien bezieht. Die relevante DIN 18025, auf die sich die DIN 77800 in baulichen Fragen bezieht, lässt für ihre Anwendung im Bestand jedoch

hinreichende Spiel- und Interpretationsräume. Ansonsten wird die DIN 77800 bezüglich der Wohnform „Seniorenwohnen“ einhellig begrüßt.

## Lieber Betreutes Wohnen als Pflegeheim

Betreutes Wohnen unterscheidet sich von stationären Versorgungsformen wesentlich durch die Sicherung größtmöglicher Wahlfreiheit. Die Möglichkeit, unterschiedliche Leistungsanbieter in Anspruch nehmen zu können, und die Gewissheit, dass nur ein Mindestmaß an Leistungen pauschal abnahmeverpflichtend sind, unterscheidet Betreutes Wohnen von Heimeinrichtungen. Die Vorteile dieses Modells liegen auf der Hand: Man verbleibt in den „eigenen vier Wänden“, solange man sie früh- oder rechtzeitig bezieht und vermeidet dadurch Anpassungsprobleme. Besonders wichtig ist dies bei begleitender Demenz. Auch sind die Kosten des Betreuten Wohnens häufig niedriger als eine Unterbringung im Heim. Der Tagesablauf ist mit Ausnahme der Essenszeiten frei wählbar. Auch sind die erforderlichen Leistungen innerhalb

des finanziellen Spielraums frei disponierbar.

Betreutes Wohnen hat aber auch Grenzen: In der Regel gibt es keine 24-Stunden-Betreuung. Bei Eintritt ernsthafter Krankheiten oder Pflegeproblemen ist der Umzug ins Pflegeheim daher unausweichlich. Entsprechend liegt die Verweildauer derzeit nur bei drei bis sechs Jahren. Eine finanzielle Unterstützung durch Träger ist geringer als im Pflegeheim.

## Problematische Abgrenzung zum Heimgesetz

Im Betreuten Wohnen bilden Miet- und Betreuungsvertrag eine zulässige, rechtlich untrennbare Einheit. Damit gerät das Betreute Wohnen jedoch in die Nähe des Heimgesetzes. Die altersbedingte Zunahme von Pflege- und Betreuungsbedarf kann dazu führen, dass auf Anlagen des Betreuten Wohnens im Laufe der Betriebsdauer das Heimgesetz dennoch Anwendung findet. Es bleibt daher notwendig, die in der ersten Reform des Heimgesetzes unterlassene positive Aufspaltung der Regelungen in schuldrechtliche Elemente des Pflege- und Betreuungsvertrags sowie öffentlich-rechtlicher Normen durchzusetzen.

## Nischenprodukt

Das Betreute Wohnen ist eine erstrebenswerte Alternative zum Alten- oder Pflegeheim. Noch erstrebenswerter wäre es jedoch für die meisten Menschen, mit den Annehmlichkeiten des Betreuten Wohnens in einer normal durchmischten Wohnanlage zu leben. Ältere Bürger su-

chen nur in Ausnahmefällen und nur für einen oftmals relativ kurzen Lebensabschnitt das Betreute Wohnen.

Die Individualisierung der Gesellschaft hört aber keinesfalls mit 50plus oder dem Rentenalter auf. Im Gegenteil: Die Zahl der Lebensformen und Lebensstile bietet im Alter ebensoviel Optionen wie in der Jugend. Wir sollten daher dazu übergehen, Alter mehr funktional statt in Lebensjahren zu bemessen. So wird etwa ein „Best Ager“ Freizeit- und Wellness-Angebote sowie weitere Serviceleistungen nachfragen, während Personen mit eingeschränktem Aktionsradius niederschwellige Unterstützungsdienstleistungen benötigen. Intensive Betreuung benötigen pflegebedürftige Hochbetagte und Senioren mit Demenzerkrankungen. Trotzdem können sich heute ältere Menschen als außerordentlich vital empfinden. Viele sind noch mit über achtzig Jahren topfit. Hochbetagt und damit ein potenzieller Bewohner eines Pflegeheims ist man im Durchschnitt erst mit 84 Jahren.

Die klare Zweckbestimmung von Anlagen des Betreuten Wohnens ist eher für sehr stark vorsorgend denkende oder potenziell an Vereinsamung leidende Senioren attraktiv. Nicht wenige 75jährige weisen den Vorschlag, in eine solche Einrichtung zu ziehen, vehement von sich. Begründung: Dort würden ja nur alte Menschen leben. „Seniorenrecht“ ist ein potenzieller Makel im Marketing. „Betreut“ klingt zu sehr nach entmündigt – obwohl das Gegenteil im Betreuten Wohnen erreicht werden soll. Senioren sind heute im Durchschnitt wohlhabender, besser gebildet und vor allem gesünder als die Senioren vorhergehender Generationen. Dennoch werden aktuelle Anforderungen – etwa an hauswirtschaftliche

## Verlässliche Standards für betreutes Wohnen

Die DIN 77800 ist der erste bundesweit geltende Mindeststandard für das Leistungsbild Betreutes Wohnen, der das gesamte Spektrum der Leistungskomponenten Wohnen, Dienstleistungen, Information und auch Vertragsgestaltung umfasst. Die Norm bricht mit der derzeit vorhandenen „Kleinstaaterei“ der diversen „Gütesiegel“ in Deutschland. Bei Einhaltung der Mindeststandards der Norm und bei Zertifizierung können sich die Anbieter sicher sein, ein marktfähiges Produkt zu haben. Die Zertifizierung nach der DIN 77800 mit dem neutral vergebenen Qualitätszertifikat „DIN geprüft – Betreutes Wohnen mit Qualität“ gibt den Marktteilnehmern Sicherheit. Für die Verbraucher wie Finanzierer schafft die Einhaltung der Standards und die Erteilung des Qualitätszertifikats die Gewissheit, dass das Angebot keine „Mogelpackung“, sondern ein zukunftsfähiges, wirtschaftlich nachhaltiges Produkt ist. Dies wird auch helfen, die derzeitige Investitionsblockade in Folge der Intransparenz des Marktes „Betreutes Wohnen“ aufzubrechen. Kurz- bis mittelfristig werden Angebote des Betreuten Wohnens, die die Normanforderungen nicht erfüllen und auch nicht zertifiziert sind, nicht mehr marktgerecht sein.

*Dr. Lutz H. Michel,  
Rechtsanwalt und Mitglied des Beirats  
des DIS Institut für ServiceImmobilien  
GmbH*

Dienste und Pflege – die privaten Budgets sehr belasten. Daher dürfen neue, altengerechte Wohnformen sich von den Kosten „normaler“ Wohnformen nur unwesentlich unterscheiden.

In der DIN 77800 werden unterschiedliche Leistungsanforderungen für unterschiedliche Kostenniveaus definiert, zum Beispiel ein Leistungsmodul für ein relativ niedriges Kostenniveau (Mindeststandards) und ein Leistungsmodul für ein höheres Kostenniveau.

Empirica Geschäftsführerin Marie-Therese Krings-Heckemeier bezeichnet die Entwicklung neuer Wohnformen, die auch ohne staatliche Förderung bezahlbar sind, als die qualitative Herausforderung der Wohnungswirtschaft. Alexander Rychter, BFW-Bundesgeschäftsführer, sieht das wichtigste Handlungsfeld für die Wohn- und Immobilienwirtschaft in der Umwandlung des oft preisgünstigen Wohnbestandes in barrierearme Einheiten.

### Wohnen für alle statt Wohnen für Ältere

Dienstleistungs- und Serviceangebote sollten in Wohnkonzepten für alle Generationen integriert werden. Damit würde auch eine „Ghettoisierung“ der Älteren verhin-


dert. Solche Konzepte träfen auf einen fast grenzenlosen Markt. Sich vor dem demographischen Hintergrund auf tendenziell „altengerechtes Wohnen“ zu beschränken, ließe außer Acht, dass die Alterung nur Teil eines Strukturwandels ist. Dieser vollzieht sich als Wandel aller Lebensformen und -stile sowie als Ergebnis einer veränderten Arbeitswelt. Eine wesentliche Frage hat daher zu lauten: Welche Anforderungen werden in Zukunft direkt oder indirekt an das Wohnen gerichtet, wenn sich Lebensformen und Lebensstile bei steigender Lebenserwartung über unterschiedliche Lebensphasen hinweg permanent ändern?

### Nachhaltigkeit

Die immer konkretere Anforderung, Wohnen als eine umfassende Dienstleistung zu verstehen, wird insbesondere in nordamerikanischen und skandinavischen Ländern bereits erfolgreich erfüllt. Zahlreiche individuelle und bedürfnisorientierte Angebote ergänzen den klassischen Wohnungsmarkt. Vermehrt werden dort innovative Servicekonzepte und Dienstleistungen mit neuen, anspruchsvollen Wohnideen kombiniert.

Wohnraum muss nach Kriterien der Nachhaltigkeit errichtet werden. Damit

diese Nachhaltigkeit ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter gewährleisten kann, sind entsprechende bauliche Voraussetzungen nötig. Entscheidend ist, dass die altengerechte Spezialisierung nicht zu stark ausgeprägt sein darf.

Diese nachhaltigen Wohnkonzepte treffen auch die Bedürfnisse der Investoren. Denn die Wohnimmobilien an sich sind nicht die Lösung – vor allem nicht die großen, undifferenzierten, überalterten Bestandsportfolios. Die Lösung könnte vielmehr in Neubauten liegen, die nachhaltig sowohl für junge als auch für alte Menschen konzipiert sind. Entscheidend ist der potenzielle, individuell angepasste Zugriff auf Leistungen bis hin zu Inhalten des Betreuten Wohnens. Dabei dürfen die Preise nur knapp über der Standardwohnung liegen und müssen auch als Premiumprodukt unterhalb der Preisgrenze für Betreutes Wohnen bleiben. Ein professionelles Management ist notwendig, muss aber klar vom Konzept der Betreiberimmobilie abzugrenzen sein. 

*Alexander Happ ist Projektentwickler der Interboden Innovative Lebenswelten® GmbH & Co KG. Mit dem Institut für Lebenswelten® diskutiert und entwickelt Interboden neue Wohnformen und bedürfnisgerechte Quartiere.*

## Heiße Eisen – Diskutieren Sie mit!!!

- n Haben Sie Fragen an den Autor?**
- n Oder Anmerkungen zu seinem Artikel?**
- n Nehmen Sie an unserer Umfrage teil!**

**Kein Problem:** Online erreichen Sie Alexander Happ direkt – dank der Kooperation von IMMOBILIEN MANAGER mit Masterplan. Unsere Leser können die Masterplan-Clubseiten kostenlos für die Diskussion mit ausgewählten Autoren nutzen! Einfach im Internet die folgende Adresse eingeben.

<https://club.masterplan.de/einladung/>

Das Passwort lautet **wohnen**.

Unter den Teilnehmern der Umfrage verlosen wir fünfmal wertvolle Büchergeschenke – jeweils ein Exemplar des „Handbuchs Gewerbe- und Spezialimmobilien“, herausgegeben von Bernd Falk und Momme Torsten Falk, und „Seniorenimmobilien als Investitionsobjekte“ von Pamela Busz.