

**Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.**

**Stellungnahme**

**im Rahmen der Anhörung von Stellen außerhalb der Landesregierung**

zum Gesetzentwurf der Landesregierung

**Landesgesetz zur Förderung von Selbstbestimmung, Teilhabe und Qualität in gemeinschaftlichen Wohnformen von älteren Menschen, volljährigen Menschen mit Behinderung und pflegebedürftigen volljährigen Menschen (Wohnformen- und Teilhabegesetz – WTG)**

**1.**

Gegenstand der Anhörung ist der vorgenannte Gesetzentwurf der Landesregierung mit Begründung, der den Verbänden mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Familie und Frauen des Landes Rheinland-Pfalz vom 22. April 2009 zugesandt wurde.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest begrüßen das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Anliegen des Gesetzgebers, das Heimgesetz des Bundes, das in wesentlichen Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Selbstbestimmung, Teilhabe und Qualität von gemeinschaftlichen Wohnformen von älteren Menschen, volljährigen Menschen mit Behinderung und volljährigen pflegebedürftigen Menschen, entspricht, durch ein eigenes Landesgesetz zu ersetzen und somit die im Zuge der Föderalismusreform auf die Länder übergegangene Gesetzgebungskompetenz für den öffentlich-rechtlichen Teil des Heimrechts zu nutzen.

Die beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände nehmen insoweit Stellung, wie der Gesetzentwurf die Reichweite des Geltungsbereiches bzw. die Reichweite des Ausschlusses vom Geltungsbereich regelt.

## 2.

Der Begriff der „strukturellen Abhängigkeit“ ist für die Abgrenzungsregelungen des Geltungsbereichs im Gesetzentwurf das zentrale Schlüsselwort. Der Gesetzentwurf sieht eine Abkehr vom bisherigen „Heimbegriff“ vor und macht eine Einrichtung nicht mehr an baulichen Strukturen fest. Vielmehr systematisiert er die unterschiedlichen gemeinschaftlichen Wohnformen nach dem Umfang des Leistungsangebotes und dem Grad der Selbstbestimmtheit. Er orientiert daran unterschiedliche ordnungsrechtliche Anforderungen an die Einrichtungen und an deren Kontrolle.

Alle empirischen Befunde belegen, dass die Mehrheit der Bewohner im Alter „das normale private Wohnen“ bevorzugt und je nach Unterstützungs- und Hilfebedarf wohnbegleitenden Service in Anspruch nehmen möchte. Aus verschiedenen Gründen möchten sich die älteren Menschen nicht dem Regelwerk einer Gemeinschaft in einer Einrichtung unterwerfen, was zu respektieren ist.

In diesem von den älteren Menschen mehrheitlich erwünschten und gelebten Marktsegment sind die vom VdW Rheinland Westfalen und vom VdW südwest vertretenen Wohnungsunternehmen mit wachsender Zahl tätig. Ihr Kerngeschäftsfeld und ihre Kompetenz sind die Bereitstellung und nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnraum für Bewohner aller Altersgruppen, worunter infolge der demographischen Entwicklung der Anteil älterer Menschen naturgemäß zunimmt. Zur allgemeinen Verbesserung der Wohnqualitäten werden darüber hinaus frei wählbare wohnbegleitende Unterstützungsleistungen angeboten, die von Dritten erbracht werden. Davon abweichende Regelungen im Sinne einer verpflichtenden Abnahme von Leistungen betreffen in der Regel die Grundleistung, wie dies bereits durch die geltende Rechtsprechung zugelassen ist.

Auf dieses vorstationäre Wohnsegment geht der Gesetzentwurf (anders als der Freistaat Bayern und das Land Baden-Württemberg in ihren neuen Landesheimgesetzen) nicht durch Definitionen von Formen eines „Betreuten Wohnens“ ein, sondern definiert drei unterschiedliche Einrichtungsarten.

### **Zu den Regelungen im Einzelnen:**

## 3.

Der Gesetzentwurf präzisiert in *Teil 2, § 3, Abs. 3 Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen*, den Ausschluss vom Geltungsbereich für Einrichtungen des Wohnens, soweit die ver-

traglich verpflichtende Abnahme auf allgemeine Unterstützungsleistungen (Service-Wohnen) für ältere Menschen beschränkt wird.

Die Verbände begrüßen, dass der Gesetzgeber an dieser Stelle auf das Abgrenzungskriterium Verhältnis von Miete zum Entgelt der allgemeinen Unterstützungsleistung verzichtet. Im Sinne einer sozialen, der Nachbarschaft dienenden Bewirtschaftung von Wohnungen halten es die Verbände allerdings für dringend geboten, die allgemeinen Unterstützungsleistungen um „soziale“ Unterstützungsleistungen z. B. Förderung der Nachbarschaftshilfe, Organisation von Vorlesestunden, Hausaufgabenhilfe durch ältere Menschen, u. ä. zu erweitern.

Die soziale Betreuung betrifft eine anwachsende und von Seiten der Politik durchaus erwünschte Kompetenz der Wohnungsunternehmen. Verschiedene Fachressorts fordern geradezu von der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein, die Wohnraumvermietung mit sozialen Unterstützungsleistungen zu ergänzen. Dies gilt nicht nur für die Programme der sozialen Wohnraumförderung, der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus, sondern auch für viele Stadt- und Wohnquartiere, die überaltern. Beispielhaft weisen wir auf das von der Landesregierung geförderte und mit dem Staatspreis 2007 für Architektur und Wohnungsbau ausgezeichnete Projekt „Generationenübergreifendes Wohnen, Wohnen am grünen Hof“ der Wohnbau Mainz GmbH hin, in dem die Teilhabe am Gemeinschaftsleben, Hilfestellungen im Alltagsleben oder bei der Gestaltung der sozialen Beziehungen und ihrer Freizeit gefördert werden. Dafür stehen auch die von vielen Seiten erwünschten Nachbarschaftstreffs u. ä., um praktische Hilfestellungen zu geben und vereinsamte Menschen aus ihrer Isolierung herauszuholen.

Es ist schwer verständlich, wenn die Landesregierung je nach Fachressort auf der einen Seite soziale Unterstützungsleistungen einfordert und auf der anderen Seite diese für ein mögliches Greifen des neuen Heimgesetzes einsetzt. Da die Wohnungswirtschaft insbesondere Quartiersentwicklungen mit einer Mischung aus jung und alt verfolgt, lässt sich das Angebot allgemeiner und sozialer Unterstützungsleistungen in der Praxis, nicht zuletzt zugunsten einer generationenübergreifenden Arbeit, nicht auseinander dividieren.

Der nordrhein-westfälische Gesetzgeber hat im Zuge der Anhörung von Verbänden und nicht zuletzt aufgrund der diesbezüglichen Stellungnahmen des VdW Rheinland Westfalen den Begriff der allgemeinen Unterstützungsleistungen um soziale Unterstützungsleistungen ergänzt und in das ab dem 1. Januar 2009 geltende Wohn- und Teilhabegesetz NRW in seiner Regelung zum Servicewohnen, das vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen ist, aufgenommen.

**4.**

Der Gesetzentwurf definiert in *Teil 1, § 4, Abs. 2 Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot*, dass vom Geltungsbereich des Gesetzes auch die Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot erfasst werden, wenn die Wohnraumüberlassung und die Erbringung von Leistungen und Verpflegung zwar Gegenstand getrennter Verträge sind, aber eine rechtliche oder wirtschaftliche Verbundenheit gegeben ist.

Der Fall, dass ein Wohnungsunternehmen eine Kooperationsvereinbarung in Bezug auf den Betrieb der Einrichtung eingeht, könnte in der Praxis auftreten, um den älteren Mietern eine Versorgungssicherheit anbieten zu können. Die Kooperationsvereinbarung schränkt jedoch die freie Wählbarkeit des Anbieters von Pflege- oder anderen Unterstützungsleistungen nicht ein. Sie wird nicht nur in rechtlich unabhängiger Form ermöglicht, sondern durch das Vorhandensein mehrerer Anbieter auf dem Markt belegt, unter denen der Mieter frei auswählen kann. Es entspricht jedoch häufig der Lebenswirklichkeit älterer Menschen, dass sich diese trotz freier Wählbarkeit in der Praxis durchaus mehrheitlich – zum Beispiel durch eine überzeugende Leistungserbringung – für einen Dienstleistungsanbieter entscheiden. Jedoch muss ein Mieter bei einem Anbieterwechsel (jenseits der evtl. verpflichtenden Abnahme von allgemeinen Unterstützungsleistungen) bei den von den Verbänden vertretenen Wohnungsunternehmen den Wohnraum, nicht verlassen. Eine derartige Kopplung schließen die Kooperationsverträge der VdW-Mitgliedsunternehmen aus.

Einzuräumen ist, dass es Wohnstandorte mit tatsächlich nur einem Anbieter auf dem Markt gibt. Dies trifft insbesondere für eher ländlich geprägte Regionen zu, in denen (noch) kein Wettbewerb der Anbieter zustande gekommen ist. Diese Marktlage sollte jedoch – bei aller Anerkennung des Schutzbedürfnisses der Bewohner – nicht dazu führen, dass der vermietete Wohnraum mit davon rechtlich unabhängig erbrachten Betreuungsleistungen in den Geltungsbereich des Gesetzes fällt. Dies käme in bereits stark überalterten Regionen und Wohnquartieren, die angesichts der demographischen Entwicklung anwachsen werden, einer „Unterschutzstellung“ ganzer Landstriche gleich.

Die beiden Verbände regen daher an, den Fall der Kooperationsverträge bei freier Wählbarkeit der Leistungen (jenseits der allgemeinen Unterstützungsleistungen) und Verpflegung nicht als rechtliche oder wirtschaftliche Verbundenheit zu deklarieren und somit in den Geltungsbereich des Gesetzes einzubeziehen.

**5.**

Teil 1, § 5, definiert Einrichtungen mit höherer Selbstbestimmung und Teilhabe, womit eigenständig betreute Wohngruppen und weitere Wohnformen wie Seniorenresidenzen, Einrichtungen der Kurzzeitpflege angesprochen werden.

Da die Zahl älterer Menschen, die an Demenz erkranken, auch in den Wohnquartieren der Wohnungsunternehmen zunimmt, öffnen sich Wohnungsunternehmen zunehmend dem speziellen Marktsegment Wohnformen für Demenzwohngruppen. Um dieser stark anwachsenden Nachfrage eine passende Wohnform auch im vertrauten Wohnumfeld anbieten zu können, sollte diese nicht generell unter das gesamte Regelwerk des Gesetzes gestellt werden. Ein Ausschluss vom Geltungsbereich des Gesetzes sollte vorgesehen werden, wenn der Vermieter ausschließlich Wohnraum überlässt und allgemeine Unterstützungsleistungen anbietet und der Anbieter, auf den sich die Wohngruppe verständigt hat, die darüber hinausgehenden Dienst- und Pflegeleistungen einschließlich Hauswirtschaftsleistungen und Verpflegung erbringt. Um dem Schutzbedürfnis der Wohngruppe zu dienen, könnte gesetzlich eine Anzeigepflicht des Anbieters z. B. für eine Qualitätskontrolle verankert werden.

**6.**

*In Teil 1, § 6 Selbstbestimmte Wohngemeinschaften* legt der Gesetzentwurf die Voraussetzungen dar, nach denen eine solche Wohnform nicht als Einrichtung im Sinne des § 4 gilt.

Die Verbände begrüßen, dass der Gesetzentwurf solche Wohngemeinschaften aus dem Geltungsbereich ausnimmt und zu deren Stärkung ein spezielles Beratungsangebot zur Verfügung stellen will. Da Initiatoren von selbstbestimmten Wohngemeinschaften häufiger Wohnungsunternehmen als Partner zur Bereitstellung von Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen suchen, wird das Beratungsangebot des Landes als hilfreiche Ergänzung bewertet.

**7.**

Die weiteren Teile des Gesetzentwurfs, *Teil 3 bis Teil 8*, regeln Sachverhalte für Träger, die Einrichtungen im Sinne des Teil 2, §§ 4 und 5 betreiben.

Von diesen Regelungen begrüßen die Verbände ausdrücklich die im Teil 3, § 8 verankerte Öffnung der Einrichtungen in das Wohnquartier. Diese kann nicht nur die Teilhabe der Bewohner am Leben in der Einrichtung verbessern, sondern auch positive Ausstrahlungseffekte auf das Wohnen von Bewohnern im Wohnquartier und somit ggfs. auf Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen haben. Z. B. könnten Bewohner „privater“ Wohnungen durch diese Nähe die Qualität dieser Einrichtungen wie deren Unterstützungs- und Pflegeleistungen

gen frühzeitig kennen lernen und/oder frei gewählt ambulante Pflegeleistungen durch diese Einrichtungen in Anspruch nehmen,

Düsseldorf/Frankfurt, 14. Mai 2009