

„Zwischen PNG und Landesheimgesetzen: Chancen und Risiken neuer Quartierskonzepte“

Referat am 09.04.2013 in Nürnberg

Dr. Lutz H. Michel FRICS

Rechtsanwalt

Mitglied des wiss. Beirats des DIS Institut für Servicelimmobilien

Hürtgenwald / Wien

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



1. Nach 5 Jahren „neue“ Landesheimrechte und fast einem Jahr PNG – wo stehen wir heute ? Ein Überblick ...

- Wohnen, wohnen, wohnen ...
- Noch mehr „ambulant vor stationär“ ...
- Stärkere Strukturierung und Konturierung der „Wohnformen mit Dienstleistungen für Senioren“ mit weitreichenden Auswirkungen – wirtschaftlich wie rechtlich ...

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung





2. Wohnen, wohnen, wohnen ... - 1

- ... auf Wunsch der Menschen
- ... auf Wunsch der Politik
- ... auf Wunsch der Wohnungswirtschaft: Wohnen für ein langes Leben
- ... und: weil es wegen des Mangels an Ressourcen nicht mehr anders gehen wird !

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



2. Wohnen, wohnen, wohnen ... - 2

- Zwischen welchen Polen?
 - „Weniger, grauer, bunter“ (Volker Eichener) oder:
„älter, fitter, ärmer“ (Holzmindener Immobiliendebatte 2012)?
 - Jedenfalls: länger gesund, länger mobil, länger
„gemeinwesenorientiert“!

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung





2. Wohnen, wohnen, wohnen ... - 3

- In Folge eines Paradigmenwechsels!
 - Im letzten Jahrhundert: Wohnen und Leben im Alter war primär Thema der Familien und der stationären Versorgungssysteme
 - Heute: immer mehr „Normalität“ und „Leben zuhause“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



2. Wohnen, wohnen, wohnen ... - 4

- Mit Konsequenzen!
 - Immer mehr „ambulant vor stationär“
 - Immer „lokaler“
 - Immer vernetzter zwecks Optimierung des Einsatzes limitierter Ressourcen (personell wie materiell – finanziell)

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



2. Wohnen, wohnen, wohnen ... - 5

- Zwingende Voraussetzungen:
 - Schaffung altersgerechten Wohnraums
 - Sicherstellung funktionierende (Versorgungs-)Infrastrukturen
 - Erhaltung urbaner Strukturen – Problem: ländlicher Raum!

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



3. Noch mehr „ambulant vor stationär“ ... - 1

- Verschiebung der Ressourcen
 - Refinanzierung von Leistungen > PNG
 - Demografiekonzepte - Pflegeplanung
 - Investitionsförderung „ambulanter Angebote“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



3. Noch mehr „ambulant vor stationär“ ... - 2

- Ziel: Demografiefeste Städte, Dörfer und Gemeinden
 - Ortsnahe „Versorgung“
 - Vernetzung von „Altenhilfe“ und „Stadtentwicklung“
 - „Ressourcenallozierung“ statt „Angebotszersplitterung“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



4. Königsweg „Quartierskonzepte“ ... - 1

- Die „Magie des Quartiers“
 - Quartiersbegriff
 - SONG – Soziales neu erfinden ...
 - ... für eine „Gesellschaft des langen Lebens“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



4. Königsweg „Quartierskonzepte“ ... - 2

- Was es dazu braucht - 1
 - Quartiersstützpunkte (Pflegestützpunkte, Servis – Winkel, Quartierscafés ...)
 - Ambulante Dienste mit Notfallbereitschaft
 - Altersgerechter Wohnraum (mit AAL – Modulen ...)

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



4. Königsweg „Quartierskonzepte“ ... - 3

- Was es dazu braucht - 2
 - Betreutes Wohnen mit niedrigschwelligen Unterstützungsangeboten
 - Tagespflege mit bedarfsgerechten Öffnungszeiten
 - Ambulant betreute Wohngemeinschaften (vor allem Demenz – WGs!)

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



4. Königsweg „Quartierskonzepte“ ... - 4

- Was es dazu braucht - 3
 - Integration stationärer Module – insbes. für Kurzzeit- und Verhinderungspflegebedarf
 - Und last not least: Quartiersmanagement, Bürgerengagement ...
 - Kurz: „Integrierte Quartierskonzepte“!

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



5. Politische und Gesetzgeberische Leitlinien - 1

- Zitat Barbara Steffens „Pflegerministerin NRW“:

„Auch in der Pflege müssen wir konsequent von den Menschen aus denken. Das sind die Pflegebedürftigen selbst, aber auch ihre Angehörigen und die Pflegekräfte. Die Qualität unserer Gesellschaft hängt wesentlich davon ab, ob die Menschen ihre Lebensentwürfe selbst bestimmen können. Dieses Selbstbestimmungsrecht darf nicht mit Eintritt des Alters und etwaiger Pflegebedürftigkeit aufgehoben werden.“



5. Politische und gesetzgeberische Leitlinien - 2

- Schutz der älteren, hilfebedürftigen Menschen bei „struktureller Abhängigkeit“, v.a. in „Betreuungseinrichtungen“
- Einhaltung von Betreiberpflichten > „Qualitätspostulat“
- Schaffung von Transparenz der Leistungen
- Unterstützung selbstbestimmten Lebens

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



6. Gesetzlicher Rahmen – Übersicht: Das „magische Viereck“ der landes- und bundesrechtlichen Regelungskomplexe

- Landesheimrechte (mit Verordnungen)
- Landesförderrechte (Landespflegegesetze etc.)
- PNG
- WBVG

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



7. Landesheimrechte - 1

- Regelungsstrategien
 - Regelungsmodelle: Vom „Heimgesetz“ bis zum „Einrichtungsgesetz“
 - Strukturierung und Klassifizierung von Angeboten zwecks Abstufung der Schutzbedarfe, Anforderungen und ordnungsrechtlichen Instrumentarien

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



7. Landesheimrechte - 2

- Konsequenzen für die Angebotskonzeption
 - Typgenaue Gestaltung ist angesagt, um nicht in ordnungsrechtliche Grauzonen zu geraten
 - Die Gestaltung der Angebote muß das „magische Viereck“ der landes- und bundesrechtlichen Regelungen zwingend beachten!

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



7. Landesheimrechte - 3

- Musterfall 1: Wohnungswirtschaftliche Quartiersmodelle - 1
 - Mutation von Wohnen in „Betreuungseinrichtungen“: Je nach Form der Kooperation zwischen „Wohnraumüberlasser“ und „Dienstleister“ kann „normales Wohnen“ zum ordnungsrechtlich relevanten „Einrichtungswohnen“ werden
 - Vorhandensein unterschiedlicher Leistungsmodule kann das Angebot qualitativ „integrieren“ und zur „Einrichtung“ mutieren

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



7. Landesheimrechte - 4

- Musterfall 1: Wohnungswirtschaftliche Quartiersmodelle - 2
 - Betreutes Wohnen kann je nach Gestaltung ordnungsrechtlich relevant werden (z.B. Niedersachsen: wenn Teil der Grundleistungen Verpflegung oder hauswirtschaftliche Versorgung ist)
 - Wohngemeinschaften werden teils als „selbstbestimmte“ und teils als „anbieterverantwortete“ qualifiziert mit gravierenden Folgen (ordnungs- wie auch leistungsrechtlich!)

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



8. PNG - 1

- Wohngruppenzuschlag - 1
 - § 38 a SGB XI:
 - Wohngruppenzuschlag i. H. v. 200 €
 - kein Entgegenstehen der „jeweils maßgeblichen heimrechtlichen Vorschriften oder ihre Anforderungen an Leistungserbringer“
 - Aber: Abs. 2: Definition der „ambulanten Versorgungsform gem. Abs. 1“ > nur „selbstbestimmte“ WGs?

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



8. PNG - 2

- Wohngruppenzuschlag - 2
 - § 38 a SGB XI:
 - Konnex zu den Landesheimrechten
 - Entgegenstehen der „jeweils maßgeblichen heimrechtlichen Vorschriften oder ihre Anforderungen an Leistungserbringer“
 - Wahlfreiheit der Pflege- und Betreuungsleistungen vs. „präferierte“ Wohngemeinschaftsformen“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



8. PNG - 3

- Wohngruppenförderung - 1
 - § 45 e SGB XI:
 - Anschubfinanzierung für bauliche Maßnahmen
 - Konnex zu § 38 a SGB XI!

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



8. PNG - 4

- Wohngruppenförderung - 2
 - § 45 f SGB XI:
 - Konzeptentwicklung
 - Neue Wohnformen – Alternativen zu stationärer Versorgung
 - Kein Konnex zu § 38 a SGB XI!?

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



8. PNG - 5

- Musterfall 2: Selbstbestimmte vs. anbieterverantwortete WG - 1
 - § 38 a PNG verlangt „selbstbestimmte“ WGen
 - keine rechtliche ...
 - ... und keine tatsächliche ...
 - ... Einschränkung der freien Wählbarkeit der Pflege- und Betreuungsleistungen

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



8. PNG - 6

- Musterfall 2: Selbstbestimmte vs. anbieterverantwortete WG - 2
 - Idealtypus der Politik ist eher die „anbieterverantwortete“ WGen
 - PNG – Voraussetzungen nicht gegeben
 - heimrechtlich steht diesem Modell nichts entgegen
 - Disparität der Ziele
 - Was ist die Konsequenz?



9. WBVG - 1

- Modellansatz
 - „Heimvertragsrecht“
 - Ausnahmeregelung
 - neues „Seniorenwohnrecht“ neben dem Mietrecht?

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung





9. WBVG - 2

- Der einfache Fall: Betreutes Wohnen
 - „allgemeine Unterstützungsleistungen“
 - Ausnahmeregelung
 - interpretatorische Erweiterung auf „wohnbetonte“ Angebotsformen?

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



9. WBVG - 3

- Der komplizierte Fall: Wohngemeinschaften
 - welche Organisationsstruktur induziert Geltung des WBVG?
 - welches Leistungsbild führt zur Geltung des WBVG
 - Wohngemeinschaften als „Betreutes Wohnen“?

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



10. Wohn- und Leistungskonzepte als Teil von Quartierskonzepten - 1

- Zitat Eckpunktepapier Landesregierung NRW:

„Maßgeblicher Baustein einer quartiersbezogenen und an den Wünschen der Menschen orientierten Versorgungsstruktur müssen ambulante Unterstützungs- und Pflegeangebote sowie vor Ort integrierte kleinteilige Wohn- und Betreuungskonzepte sein. Die Landesregierung sieht bei der Unterstützung solcher Angebote einen erheblichen Nachholbedarf.“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



11. Wohn- und Leistungskonzepte als Teil von Quartierskonzepten - 2

- Zitat Eckpunktepapier Landesregierung NRW:

„Unter Wahrung einer landesweit vergleichbaren Umsetzung soll das Gesetz durch die Einführung angebotsbezogener Anforderungen vor allem die zur Entwicklung und Umsetzung alternativer Wohn- und Betreuungskonzepte erforderliche Flexibilität und Planungssicherheit geben.“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



11. Wohn- und Leistungskonzepte als Teil von Quartierskonzepten – 3

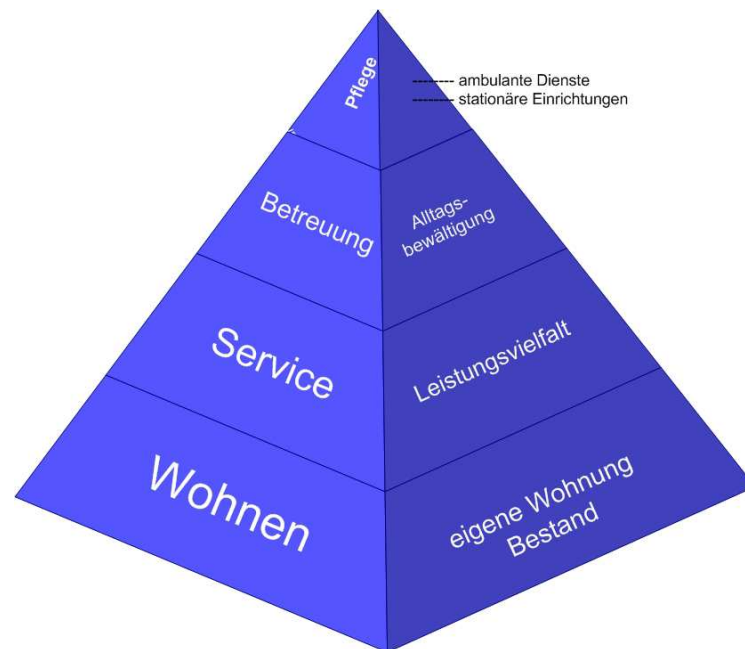
- Konzentration auf die Aufrechterhaltung bestehender urbaner Strukturen
- Bruch mit Schranken – Integration aller Akteure
- Nutzung von Synergien: „SONG – Soziales neu gestalten“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



12. Konsequenzen - 1



Quelle: Uwe Groß – DIS Institut 2011

Die Botschaft lautet:

**Wir müssen das Problem
des Langen Lebens in
Beziehung setzen zu den
Lebens- und Wohnkonzepten,
die Langes Leben fordert!**

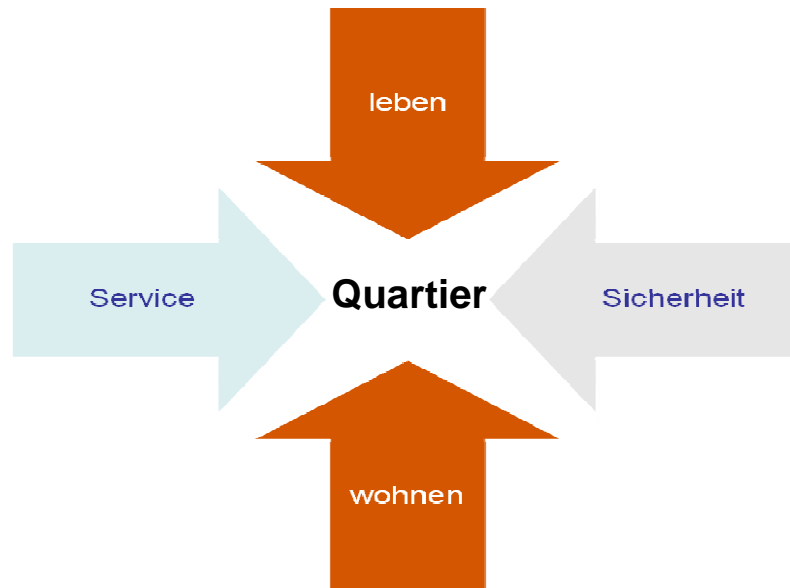
dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung

RECHTSANWALT DR. LUTZ H. MICHEL FRICS

V 1 - Chart 33

12. Konsequenzen – 2



Die vier Prinzipien
für Quartiersentwicklung:

- > Leben
- > Wohnen
- > Sicherheit
- > Service

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung

RECHTSANWALT DR. LUTZ H. MICHEL FRICS

V 1 - Chart 34

12. Konsequenzen – 3

Wohnen im Alter =>

Wohnen im Quartier =>

=> Wohnen für ein langes Leben

Adressaten dieses Postulats: Immobilien- und Sozialwirtschaft!

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



13. Alte und neue Produkte ... - 1

- Wohnen im Quartier entspricht den Anforderungen der Menschen an das „Wohnen, wo man leben will und kann“
- Wohnen im Quartier wird durch die föderale Gesetzgebung unterstützt
- Wohnen im Quartier braucht den Konnex zu den „Sonderwohnformen“ => „Satellitenkonzepte tun Not“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



13. Alte und neue Produkte – 2

- Wohnen mit niedrigschwelligem Service als Basisprodukt
- Wohnen mit (sozialen) Dienstleistungen ergänzen:
 - Betreutes Wohnen
 - amb. betreute Wohngemeinschaften
- Weniger: immer neue Spezialimmobilien kreieren!

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



13. Alte und neue Produkte – 3

- Ambulante Leistungserbringer haben die „Schlüsselfunktion“
- Ambulante und stationäre Leistungserbringer und die Wohnungswirtschaft müssen komplementär zusammenwirken
- Alternative Wohnformen und teilstationäre Angebote bilden so den „Königsweg“ für eine „Gesellschaft des langen Lebens“

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt: Rechtsanwalt Dr. Lutz H. Michel FRICS
Mitglied des wiss. Beirats
DIS Institut für ServiceImmobilien GmbH
Stv. Obmann des Normenausschusses
Betreutes Wohnen beim DIN e.V.
Mitglied des europäischen Normenausschusses
„Sheltered Housing“ und des österreichischen
Normenkomitees „Betreutes Wohnen“ – CEN / TS
16118
eMail: Dr.Michel@RADrMichel.de
Fon: +49 – 2429 – 90 363 90

dr. lutz h. michel rechtsanwalt ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung



DISCLAIMER

Die Informationen in dieser Präsentation sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie stellen einen weitgehend vorläufigen Stand dar, der sich im Zuge der weiteren Entwicklung noch verändern kann. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird daher nicht übernommen. Insbesondere können diese Darstellungen eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.

Bitte kontaktieren Sie daher im Bedarfsfall den Autor unter:

eMail: Dr.Michel@RADrMichel.de

Fon: + 49 – 2429 – 90 363 90

dr. lutz h. michel rechtsanwalt

Kompetente Beratung
Partnerschaftliche Kooperation
Konsequente Interessenwahrnehmung

